

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU
„AZORY – REJON ULIC:
STACHIEWICZA I CZERWIŃSKIEGO”**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

Kraków, listopad 2017

GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

mgr inż. Jacek Popiela

ZESPÓŁ OPRACOWANIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

dr inż. Maciej W. Wierzchowski – główny autor

mgr inż. Piotr Ogórek

mgr Magdalena Miśkowiec

WSPÓŁPRACA

inż. Paweł Zarębski

Kierownik Zespołu

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

dr Wojciech Jarczewski

Spis treści:

I. WPROWADZENIE	1
1. Podstawa formalna opracowania	1
2. Położenie planowanego obszaru w obrębie miasta	1
3. Podstawa prawna prognozy	2
4. Przyjęte założenia metodyczne prognozy	5
5. Zawartość prognozy	10
II. INFORMACJE O STANIE PLANISTYCZNYM	
- FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA	
OBSZARU PLANU	12
1. Uwagi ogólne	12
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa	14
3. Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania	14
4. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w planach, które utraciły ważność	15
5. Wnioski o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanie pozwolenia na budowę	15
6. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	15
7. Decyzje o pozwoleniu na budowę	16
8. Bilanse terenów w stanie istniejącym i projektowanym	16
III. INFORMACJE Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
1. Uwagi ogólne	20
2. Monitoring polskiego rynku nieruchomości	20
3. Krakowski rynek nieruchomości	25
3.1. <u>Pierwotny rynek mieszkaniowy</u>	25
3.2. <u>Powierzchnie handlowe</u>	26
3.3. <u>Biura</u>	26
IV. WYDATKI ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	
.....	27
V. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI	
NIERUCHOMOŚCI	27
1. Opłata planistyczna	27
2. Opłaty adiacenckie	27

2.1.	<u>Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości</u>	27
2.2.	<u>Opłata wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowania przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną</u>	27
VI.	PROGNOZOWANE ZMIANY W ZAKRESIE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI	28
1.	Uwagi ogólne	28
2.	Zmiana podatków od nieruchomości	29
VII.	OSZACOWANIE WARTOŚCI STRUMIENIA PŁATNOŚCI PODATKÓW CIT I PIT	30
1.	Uwagi ogólne	30
2.	Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku PIT	30
3.	Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT	31
VIII.	WPŁYW NA OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY	32
IX.	KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCJE Z ZAKRESU ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, W TYM DROGOWE I ZIELENI PUBLICZNEJ	32
X.	KOSZTY WYKONANIA INWESTYCJI DROGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	34
XI.	OSZACOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH PLANU	34
1.	Uwagi ogólne	34
2.	Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej dochodów budżetowych	34
3.	Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych	36
4.	Konkluzja – efektywność finansowa plany	36
XII.	WNIOSKI I ZALECENIA	38

Spis tablic:

Tabl. 1:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego”. Bilans terenów – stan istniejący i projektowany (przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania)	18
Tabl. 2:	Drogi publiczne na obszarze objętym planem.	19
Tabl. 3:	Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Transakcje nieruchomościami.	21
Tabl. 4:	Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Relacje.	22
Tabl. 5:	Rynek nieruchomości w woj. Małopolskim w latach 1990 – 2013.	24
Tabl. 6:	Tereny przeznaczone do wykupu od osób fizycznych i prawnych.	32

Integralną częścią prognozy skutków finansowych jest załącznik graficzny „Prognoza skutków finansowych”.

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa formalna opracowania

Przedmiotem prezentowanego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położonego w Krakowie, obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIEŃSKIEGO”
Podstawą podjęcia prac nad planem, jest Uchwała Nr CXVII/1851/2014 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIEŃSKIEGO” oraz umowa nr W/II/296/BP/4/2015 pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie, zawarta w dniu 27.01.2015 r.

2. Położenie planowanego obszaru w obrębie miasta

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, pomiędzy ulicą Conrada, Chełmońskiego oraz terenami kolejowymi. Powierzchnia obszaru wynosi ok. **63,1 ha**.

Teren objęty planem prawie w całości uznać należy za teren zainwestowany. Ze względu na formę zainwestowania, wyróżnić można dwie odrębne strefy: wschodnia obejmująca tereny zabudowy jednorodzinnej oraz część centralną i zachodnią, w której dominują tereny zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności. Tereny zabudowy wielorodzinnej oraz wielorodzinnej z usługami zajmują ok. 17 % obszaru objętego planem. Tereny zabudowy jednorodzinnej zajmują nieco większy teren - ok. 21% terenu opracowania. Budynkom mieszkalnym towarzyszy znaczna ilość obiektów gospodarczych - są to głównie garaże. Budynki są przeważnie w dobrym oraz w średnim stanie technicznym.

Analizowany obszar położony jest po wewnętrznej stronie III obwodnicy. Z punktu widzenia zagadnień komunikacyjnych, istotnym elementem w układzie komunikacyjnym miasta są ulice Conrada, Weissa, Radzikowskiego oraz przylegająca do terenu opracowania ulica Chełmońskiego.

Podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem stanowią ulice Conrada, Radzikowskiego, Weissa, Chełmońskiego. Układ uzupełniający tworzy sieć ulic o charakterze ulic dojazdowych. Szczególne znaczenie dla wewnętrznej obsługi komunikacyjnej terenu mają ulice: Stachewicza, Marii Jaremy.

Analiza materiałów inwentaryzacyjnych¹ pozwala na wysnucie następujących wniosków istotnych do określenia uwarunkowań oraz koncepcji rozwoju obszaru objętego zmianą planu:

- tereny objęte planem to tereny o bardzo zróżnicowanym charakterze zabudowy – wyróżnić można zarówno tereny osiedli mieszkaniowych (bloki) jak i tereny typowej zabudowy jednorodzinnej,
- tereny objęte planem wyposażone są w sieci infrastruktury technicznej,
- zabudowa wielorodzinna jest zróżnicowana – występują obiekty zarówno 4-5 kondygnacyjne jak i 10 – 12 kondygnacyjne,
- teren wyposażony jest w układ drogowy zabezpieczający dobrą dostępność komunikacyjną.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, pomiędzy ulicą Conrada, terenami kolejowymi oraz ulicą Chełmońskiego, Stachiewicza. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 63,1 ha.

Główne powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego opracowaniem planu z otoczeniem związane są z ulicami Chełmońskiego, Stachiewicza Radzikowskiego, Rydła, które pozwalają na skomunikowanie tej części miasta z terenami położonymi po drugiej stronie torów kolejowych.

Teren objęty planem jest w pełni wyposażony we wszystkie media.

3. Podstawa prawna prognozy

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* wynika z ustaleń art. 17, 36, 37, 58 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz przepisów art. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 446 z późn zm.).

Aktem wykonawczym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest 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), w którym w §. 11 postanowiono, że prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna 1) prognozę wpływu ustaleń projektu planu na *dochody własne i wydatki gminy*, w tym na:

- wpływy z podatku od nieruchomości;

¹ Patrz: Patrz: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru 'AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIEŃSKIEGO'*. Inwentaryzacja. Kraków, marzec 2015 r.

- inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy;
 - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dotyczącym zagadnieniom *odszkodowań, oferowania nieruchomości zamiennych* oraz naliczania *opłat planistycznych*;
- 2) prognozę wpływu ustaleń projektu planu na *wydatki* związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i szczegółowo są wymienione w Rozdziale 2 *Zakres działania i zadania gminy* ustawy o samorządzie gminnym;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

zawierać w szczególności:

W toku analizy i oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono zapisy:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn zm.) - regulującej między innymi prawa i obowiązki gminy w zakresie wynikającym z przygotowania i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.) – regulującej między innymi zagadnienia:
 - *opłat adiacenckich* z tytułu przeprowadzonego przez gminę procesu scaleń i podziału nieruchomości,
 - *opłat adiacenckich z tytułu* udziału w kosztach budowy zrealizowanej przez gminę infrastruktury technicznej;
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w *sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109, z późn. zm.) - regulującego między innymi zagadnienia *podejścia* i *metody* stosowane w szacowaniu wartości nieruchomości gruntowych.

W interesującym nas zakresie, ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy objętych planem terenów, w tym uwzględniające *walory ekonomiczne przestrzeni*.

Zgodnie z ustawą, pod pojęciem:

- *walorów ekonomicznych przestrzeni* należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych,
- *wartości nieruchomości* należy rozumieć wartość rynkową nieruchomości.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, zgodnie z którym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów objętych planem.

Rozpatrując problem wydatków budżetowych gminy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić uwagę na następujące zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

a) Art. 36 ust. 1 mówiący: *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2² (tzn. w sytuacji gdy roszczenie nie zostało zrealizowane w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej oraz wygaśnięcia roszczeń z dniem zawarcia umowy) żądać od gminy:*

- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*

b) Art. 36 ust. 3 mówiący: *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa:*

- *w ust. 1 - tzn. gdy nie nastąpiła wypłata odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo nie nastąpiło wykupienie nieruchomości lub jej części) i*
- *w ust. 2 - tzn. w sytuacji wygaśnięcia roszczeń w momencie zawarcia umowy zamiany nieruchomości),*

może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

² Art. 36 ust. 2: *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

- c) Art. 36 ust. 4 mówiący: *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*

4. Przyjęte założenia metodyczne prognozy

W ogólnym ujęciu, ocena skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna uwzględniać - obok kryteriów społecznych, prawnych i politycznych - również *kryterium racjonalności ekonomicznej*. Ocena ekonomiczna określonej działalności gospodarczej bazuje na *zobiektywizowanej analizie* umożliwiającej porównanie wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych do ich uzyskania. Prowadzone analizy dotyczą specyficznego zjawiska *alokacji zasobów*. W tym przypadku - według *doktryny Kaldora-Hicksa*³:

- rozwiązanie jest efektywne (to znaczy prowadzi do wzrostu efektywności), gdy w wyniku jego zastosowania jeden podmiot zyskuje więcej, niż traci inny, a jednocześnie istnieje sposób kompensacji strat ponoszonych przez podmiot tracący na dokonanych zmianach;
- jeżeli w danej sytuacji zmiana alokacji będzie powodować, że zyski będą mniejsze od strat, wówczas tylko dotychczasowa alokacja jest efektywna pod względem ekonomicznym; a wdrażane w praktyce zmiany przestrzeni są motywowane pozaekonomicznymi przesłankami, np. społecznymi, politycznymi lub bezpieczeństwa.

Z uwagi na istotę planów miejscowych, problem oceny skutków finansowych ich uchwalenia jest ciągle otwartym zagadnieniem teoretycznym i praktycznym. W prezentowanym raporcie, w oparciu o dostępną literaturę przedmiotu oraz doświadczenie zdobyte w prognozowaniu przedsięwzięć gospodarczych, zastosowano autorską metodę oceny skutków finansowych uchwalenia planu. Prezentowana metoda wykorzystuje *technikę symulacji*⁴. Metoda ta jest przydatna tam, gdzie analityczne wyznaczenie rozwiązania z uwagi na brak danych i informacji o możliwych zachowaniach rynkowych beneficjentów uchwalenia planu jest niemożliwe.

³ Sformułowanej w 1939 r. przez brytyjskich ekonomistów Nicholasa Kaldora oraz laureata Nagrody Nobla w dziedzinie ekonomii Johna Hicksa.

⁴ Szersze omówienie obowiązujących w Polsce rozwiązań legislacyjnych w tym zakresie zawierają artykuły:

- *Podstawy prawne prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, D. Korecki, M. W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 3 (73),
- *Wybrane elementy prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, M. W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 4 (74),
- *Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, M.W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 3 (82).

Analiza prezentowanych w Internecie opracowań prognostycznych wykazuje – podobnie jak ma to miejsce w naszym przypadku, że w toku podejmowania większości decyzji dotyczących gospodarowania przestrzenią, znane są tylko:

- rynkowe uwarunkowania związane z tworzeniem planu (w tym uwarunkowania charakterystyczne dla rynków inwestycyjno-kapitałowych) oraz
- informacje o transakcjach zawartych w przeszłości,

natomiast większość *zmiennych wejściowych*, stanowiących podstawę prowadzonych szacunków, ma charakter *probabilistyczny* - powodujący, że uzyskanie racjonalnych przesłanek decyzyjnych związane jest z podjęciem swoistej *gry losowej*, w której bez złamania przyjętych założeń metodycznych nie istnieje możliwość zmiany wyniku wyznaczonego zastosowaną w praktyce formułą obliczeniową - formułą matematyczną.

Traktując symulację jako *technikę umożliwiającą dokonywanie eksperymentów opartych na przyjętych modelach matematycznych*, można ją przyrównać do operacji na *modelu wirtualnym* - mającym wszystkie istotne cechy obiektu rzeczywistego, a jednak nim nie będącym. Spostrzeżenie to jest ważne, ponieważ zwraca uwagę na konieczność uwzględnienia w symulacji skutków planowanych decyzji *abstrakcyjnego myślenia*⁵ - polegającego na:

- pomijaniu cech lub relacji nieistotnych, z jednoczesnym zaakcentowaniem wagi cech lub relacji istotnych oraz
- uwzględnieniu w modelowaniu działań hipotetycznych - związanych z zachowaniami właścicieli nieruchomości i innych beneficjentów planu, itp.

Ocena ekonomiczna określonej działalności gospodarczej bazuje na zobiektywizowanym oszacowaniu danych wejściowych wykorzystanych w analizie i porównaniu wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych do ich uzyskania.

Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie dla obszarów obejmujących część południowo – zachodnią i śródmieście badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie: przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości pieniądza w czasie*. „*Potocznie jako przyczynę zmiennej wartości pieniądza w czasie podaje się inflację. Jest to jednak niewielka część prawdy.*

⁵ Charakterystycznego dla modelowania finansowego (ang. *financial modeling*) - pomocnego w podejmowaniu racjonalnych decyzji, procesu symulowania sytuacji finansowej (procesu opartego na testowaniu hipotetycznych wyników dla przyjętych danych wejściowych). O uwarunkowaniu tym zapomina część przedstawicieli administracji samorządowej, odpowiedzialnych za przyjęcie planu.

*Pieniądz ma zmienną wartość w czasie również w przypadku zerowej inflacji*⁶. W interesującym nas zakresie do takich przyczyn należą *ryzyko*, powodujące, że określona kwota uzyskana dziś ma większą wartość niż obietnica tej samej - w sensie wartości nabywczej - kwoty możliwej do uzyskania za rok; ponieważ obietnica może nie być dotrzymana.

W procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decydującą rolę odgrywa zagadnienie *niepewności* polegające na „...*trudności w jednoznacznym określeniu stanu jakichś zjawisk, niejednoznaczności parametrów (własności) jakichś rzeczy czy nieprzewidywalności zachowania*”⁷. O skuteczności decyzji - traktowanej jako element sterowania przez administrację gminną procesami gospodarowania przestrzenią, o sile jej wpływu na efektywność podejmowanych przedsięwzięć planistycznych i inwestycyjnych - decyduje czas jej podjęcia. Decyzja prawidłowa pod względem merytorycznym, ale zbyt późno zrealizowana może być mało efektywna, może przynieść skutki inne od założonych. Z drugiej strony, istotny wpływ na efektywność podejmowanych przedsięwzięć planistycznych mają konkretne zachowania właścicieli nieruchomości lub inwestorów rynkowych.

Główną przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni⁸, w tym wskutek zmian politycznych, społecznych oraz wprowadzania postępu techniczno-organizacyjnego. Dlatego, w toku prac prognostycznych należy doprowadzić do transformacji analiz i szacunków *niepewności*, mającej charakter zjawiska niemierzalnego, do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko*. Ryzyko utożsamiane jest z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia planowanego celu gospodarczego⁹. Należy pamiętać, że¹⁰:

- prognoza jest jedynie wyrazem oczekiwań co do prawdopodobnego kierunku rozwoju analizowanego zjawiska, sformułowanym:
 - przy obecnym stanie wiedzy na temat wszystkich czynników wpływających na kierunek zmian i

⁶ K. Jajuga, T. Jajuga. *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1999; str. 31. Patrz również: G. R. Brown, G. A. Matysiak, *Real Esteta Investment. A capital market approach*, FT Prentice Hall. Financial Times. December 10, 1999

⁷ T. Bajerowski, *I. Podstawy teoretyczne. Niepewność jako podstawa prognozowania skutków sposobów użytkowania przestrzeni*, [w:] T. Bajerowski (red.) *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2008, s. 24.

⁸ E. Hołdowska, *Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu*, PWN. Warszawa 1983, s. 144.

⁹ Patrz: M. Sierpińska, T. Jachna, *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*, PWN. Warszawa 1993, s. 232.

¹⁰ *Słownik ekonomiczny NBP*, www.nbportal.pl/pl/np/zbiory-wiedzy/slownik/

- przy określonych założeniach (dotyczących kształtowania rynków kapitałowych i inwestycyjnych, rynku nieruchomości, polityki gospodarczej itp.);
- im dłuższy *horyzont prognozy*, tym więcej założeń musi przyjąć prognozujący, co oznacza że tym bardziej jest ona niepewna;
- prognozy są obciążone osobistymi poglądami ich wykonawcy, w tym subiektywną wiedzą lub intuicją ekspercką;
- najczęstszymi przyczynami braku trafności prognoz są:
 - nieprawidłowe założenia dotyczące zmiennych egzogenicznych uwzględnionych w analizach,
 - nieoczekiwane - różne od dotychczas obserwowanych - zachowania podmiotów rynkowych, w tym instytucji odpowiedzialnych za politykę gospodarczą i przestrzenną kraju, regionu lub lokalną lub beneficjentów planu.

Jak to zaznaczono wyżej, zastosowane w niniejszej prognozie zasady analizy i oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystują *metodę symulacji*, polegającą na sprawdzaniu jak zachowuje się rozpatrywany układ w sytuacji zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania obszarów obejmujących część południowo – zachodnią i śródmieście Zawiercia. W szczególności, jakie mogą być skutki finansowe podejmowanych przez administrację samorządową działań. Symulacja ta:

- bazująca na wynikających z planu *zmiennych wejściowych*, charakteryzujących objęty planem obszar pod względem sposobu użytkowania i form własności;
 - uwzględniająca rynkowe uwarunkowania (w tym charakterystyczne dla rynków inwestycyjno-kapitałowych) oraz bariery zewnętrzne i wewnętrzne;
 - uwzględniająca informacje (w tym cenowe) o transakcjach zawartych w przeszłości;
- wraz ze *zmiennymi wyjściowymi* dostarcza racjonalnych przesłanek decyzyjnych, niezbędnych dla oceny ekonomicznej rozpatrywanego przedsięwzięcia planistycznego.

W ramach prezentowanego raportu wykorzystano w szczególności¹¹:

- a) subiektywną, intuicyjną *metodę ekspertów* – polegającą na porządkowaniu uogólnionych wniosków prognostycznych dotyczących bilansu:
- nakładów i kosztów finansowych (wydatków) związanych z realizacją proponowanych rozwiązań planistycznych oraz

¹¹ T. Grabiński, S. Wydymus, A. Zeliaś, *Metody prognozowania rozwoju społeczno-gospodarczego*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1983, s. 20 i dalsze.

- możliwych do uzyskania - dzięki przekształceniom przestrzennym - przychodów do budżetu gminy;
- b) *metodę kolejnych przybliżeń* (bilansową, zmian strukturalnych, normatywną) – polegającą na:
- sprawdzeniu racjonalności przyjętego w planie celu zasadniczego (głównego) oraz celów cząstkowych,
 - racjonalizacji – niezbędnych do poniesienia w określonym czasie – nakładów i kosztów (wydatków) realizacji planu,
 - kwantyfikacji możliwych do uzyskania – w określonym czasie – przychodów do budżetu gminy z tytułu realizacji planu.

Zastosowana w niniejszym raporcie *metoda intuicyjna* jest metodą powszechnie stosowaną w tego typu opracowaniach, bazuje na wiedzy, doświadczeniu i opiniach ekspertów oraz uwzględniającą między innymi:

- niezależność opinii,
- anonimowość opinii oraz ekspertów,
- kontrolowane sprzężenie zwrotne,
- uzgadnianie i sumowanie opinii kompetentnych osób.

Odnosząc się do samej *Prognozy*, należy zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

- Prognoza dotyczy przewidywania przyszłych faktów i zdarzeń (z nowogreckiego prognozowanie oznacza *wiedzieć wcześniej*) - mających wpływ na kształtowanie się wydatków i dochodów budżetu gminy wywołanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Na kształtowanie się procesów lub zjawisk mają wpływ różne czynniki, które można podzielić na:
 - czynniki zewnętrzne (egzogeniczne), na które nie ma się wpływu, a które należy uwzględnić w trakcie prognozowania jako pewne zewnętrzne ograniczenia przebiegu zjawisk i procesów gospodarczych,
 - czynniki wewnętrzne (endogeniczne), które mogą być kształtowane przez decydentów.
- Z uwagi na adresata i cel *prognozy*, ma ona charakter *prognozy ostrzegawczej*, pokazującej możliwość wystąpienia określonych faktów i zdarzeń wpływających na kształtowanie budżetu gminy (nie ma charakteru *normatywnego*).

- *Prognoza* wykorzystuje mechanizm *przewidywania racjonalnego*, obejmującego wnioskowanie przebiegające od przesłanek (od zbioru faktów należących do przeszłości i teraźniejszości) do ich interpretacji i formułowania konkluzji. Z uwagi na „materię” *prognozy*, są to *przewidywania zdroworozsądkowe*, oparte na doświadczeniu ekspertów. W tym ujęciu, przyjęto za Z. Czerwińskim¹², że: „Przez *prognozę* rozumiemy sąd o zajściu określonego zdarzenia w czasie określonym z dokładnością co do momentu (punktu) lub okresu (przedziału) czasu, należącego do przyszłości”.
- „*Prognozowanie ze swojej istoty odnosi się do pojęcia czasu – dotyczy hipotetycznych, przyszłych stanów przestrzeni planistyczne*”. „*W zastosowaniach praktycznych ... ograniczamy się do analizy tej przestrzeni w aspekcie ograniczonej liczby jej wymiarów, ... które ... wydają się nam najważniejsze*”.¹³
- „*Prognoza zmian wartości rynkowej przestrzeni planistycznej nie może być utożsamiana z wyceną którejkolwiek jednostkowej nieruchomości lub ich zespołu – jest to wycena wartości rynkowej obszaru, który może pokrywać się ... z jednostkami planistycznymi ...*”¹⁴

5. Zawartość prognozy

Zgodnie z zapisami § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury rozporządzeniu 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), prezentowana w ramach niniejszego opracowania prognoza zawiera:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na **dochody własne gminy**, w tym na:
 - wpływy z podatku od nieruchomości,
 - *opłaty planistyczne i opłaty adiacenckie*,
 - inne dochody gminy, głównie związane ze zwiększonymi wpływami z tytułu podatków PIT i CIT;

¹² Z. Czerwiński, *Dylematy ekonomiczne*, PWE, Warszawa 1992, s. 220.

¹³ R. Cymerman, T. Bajeroski, H. Kryszk, *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Wyd. EDUCATERIA Sp. z o.o., Olsztyn 2008, s. 15.

¹⁴ R. Cymerman, T. Bajeroski, H. Kryszk, *Prognoza ...*, op. cit. s. 33.

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na **ponoszone przez gminę wydatki** związane z:
 - realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
 - odszkodowaniami, wykupem i zamianą nieruchomości;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia skutków finansowych jego uchwalenia.

Skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego planem obszaru - pod względem finansowym - dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem.

Prognozowane skutki finansowe po stronie **przychodów budżetowych gminy** wynikają:

- ze zmiany (zazwyczaj wzrostu) podatków od nieruchomości – mającej źródło w nowym sposobie użytkowania przestrzeni;
- ze zmiany (zazwyczaj wzrostu) podatków PIT – mającej źródło w uzyskaniu dodatkowych dochodów przez obywateli – rezydentów objętego planem obszaru;
- ze wzrostu podatków CIT – mającego źródło w możliwości podjęcia działalności gospodarczej przez nowe podmioty – rezydentów objętego planem obszaru;
- ze wzrostu opłat administracyjnych – mającego swoje źródło:
 - we wzmożonym zainteresowaniu dostępem do dokumentacji zawartej w ewidencji gruntów i budynków (*wyrysami i wypisami*),
 - we wzmożonym składaniu wniosków o zatwierdzenie projektów budowlanych i wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Potencjalnie możliwe skutki finansowe po stronie **wydatków budżetowych gminy** związane są głównie z ponoszeniem:

- nakładów na wykonanie i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wydatków związanych z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (głównie realizacji infrastruktury technicznej);
- nakładów na realizację wynikającej z planu infrastruktury technicznej.

Obciążenia finansowe, które ponosi gmina w związku z uchwaleniem planu ujawniają się w praktyce w czasie zależnym od realizacji zapisów zawartych w planie.

II. INFORMACJE O STANIE PLANISTYCZNYM – FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU

1. Uwagi ogólne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium ustalania skutków finansowych uchwalenia planu jest **analiza przedkładanego projektu pod kątem zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania oraz form własności dysponowania nieruchomościami**¹⁵. W szerokim – określonym przez prawo zakresie – zmiana ta może wywołać skutki finansowe:

- a) umożliwiające uzyskanie przez gminę dodatkowych *przychodów* – związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikających z prawa gminy do ustalenia *stawki procentowej i wysokości renty planistycznej*:
- z jednej strony - stanowiącej odłożone w czasie (jednoznacznie określonym w ustawie) wpływy do budżetu gminy;
 - z drugiej strony - stanowiącej odłożone w czasie (jednoznacznie określonym w ustawie) obciążenie podmiotu dysponującego nieruchomością opłatą z tytułu wzrostu jej wartości, naliczaną w momencie jej sprzedaży przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu;
- b) umożliwiające uzyskanie przez gminę dodatkowych przychodów ze wzrostu wpływów budżetowych z tytułu *podatków*, w tym:
- naliczanych bezpośrednio *podatków od nieruchomości* oraz
 - podatków pośrednich: z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowania obywateli;
- c) oznaczających konieczność poniesienia przez gminę *wydatków* związanych z:
- procedurą przygotowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - koniecznością zaspokojenia *roszczeń* (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego,

¹⁵ Patrz: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIŃSKIEGO”*. Uwarunkowania. Kraków, luty 2015 r.

- przeprowadzanego przez gminę procesu *scalania i podziału nieruchomości*;
- realizacji przez gminę wynikającej z planu *infrastruktury technicznej*.

Należy zwrócić uwagę na następujące zapisy prawne, mające znaczenie w procesie sporządzania analiz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) dla ustalenia wypłacanego przez gminę wysokości *odszkodowania* (stanowiącego *wydatek* gminy), a także określenia wysokości *opłaty planistycznej* (stanowiącej *dochód* gminy), niezbędne jest określenie wartości nieruchomości;
- b) zgodnie z art. 173a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.) minister odpowiedzialny za mieszkalnictwo zobowiązany jest do „... *okresowych badań rynku nieruchomości ... Badania dotyczą wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, ...*”; należy jednoznacznie stwierdzić, że udostępniane za pośrednictwem GUS „... *analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości*” – z uwagi na dużą agregację (sprowadzoną do poziomu powiatu) - nie znajdują zastosowania praktycznego w toku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obejmujących – z natury rzeczy – wycinek obszaru gminy);
- c) zgodnie z art. 145 ustawy o *gospodarce nieruchomościami* „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi*”.

Informacje o stanie planistycznym, wyznaczającym formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu zawarte są w:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa;
- wnioskach o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanych pozwoleniach na budowę,
- decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- decyzjach o pozwoleniu na budowę.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” nie obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W chwili sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” na omawianym terenie nie obowiązywały plany miejscowe.

W punktach 2 do 7 niniejszego rozdziału omówiono wymienione wyżej uwarunkowania i decyzje administracyjne. Należy podkreślić, że przedkładany projekt planu w całości (tak jest w przypadku ustaleń Studium) lub w maksymalnie możliwym zakresie, uwzględnia obowiązujące formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu. W aspekcie merytorycznym plan racjonalizuje rozwiązania funkcjonalne, eksponując np. rolę terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uporządkowanie sieci dróg publicznych (patrz punkt 8 nin. Rozdziału 8 Bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym).

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa

Zgodnie z ustaleniami *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa* (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), ustalenia zawarte w Tomie II i Tomie III *Studium* wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych. Obszar miasta podzielono na 63 strukturalne jednostki urbanistyczne, w których w oparciu o zróżnicowanie zagospodarowania oraz inne cechy indywidualizujące poszczególne jednostki, „(...) wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (funkcje terenu). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych.”

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „AZORY - REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIĘŃSKIEGO” położony jest w obrębie jednostki strukturalnej nr 7.

3. Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” nie obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wschodniej sporządzany jest obecnie plan „Azory - Park” a po stronie południowej plan „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”. W chwili obecnej przystąpiono do sporządzania ww. planów. Z punktu widzenia zachowania spójności powiązań planistycznych istotne jest zachowanie powiązań komunikacyjnych.

4. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w planach, które utraciły ważność

W chwili sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” na omawianym terenie nie obowiązywały plany miejscowe. Wcześniej, na omawianym obszarze obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XXXVII/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 roku), zmieniony Uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 roku.

5. Wnioski o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanie pozwolenia na budowę

W latach 2012 – 2014 złożono 11 wniosków o wydanie decyzji WZ oraz 10 wniosków o wydanie pozwolenia na budowę. Wnioski dotyczyły budowy budynków biurowo usługowych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W chwili opracowywania niniejszego dokumentu sprawy te nie zakończyły się wydaniem decyzji. Zestawienie złożonych wniosków zamieszczono w zestawieniu tabelarycznym zamieszczonym na końcu opracowania.

6. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2011-2013 dotyczyły budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej. Jedna decyzja dotyczyła budowy boiska piłkarskiego i boiska wielofunkcyjnego (wniosek ZIS) przy ul. Czerwieńskiego. Ze względu na charakter inwestycji nie zostały uwzględnione w zestawieniu tabelarycznym oraz na rysunku uwarunkowań formalno – prawnych.

Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy (łącznie 47 decyzji) wydane w latach 2012 – 2013 dotyczyły w większości:

- budowy, przebudowy i rozbudowy zabudowy wielorodzinnej,
- budowy budynków handlowo – usługowych,
- budowy budynków administracyjno - biurowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera tabelaryczne zestawienie zbiorcze wydanych decyzji oraz mapę z zaznaczonymi decyzjami obowiązującymi w chwili sporządzania niniejszego dokumentu.

7. Decyzje o pozwoleniu na budowę

W latach 2010 - 2014 roku, dla obszaru objętego planem, wydanych zostało 40 pozwoleń na budowę. Decyzje te dotyczyły głównie:

- budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych lub mieszkaniowo - usługowych,
- przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
- ocieplenia lub innych zmian związanych z poprawą standardu zamieszkania w zabudowie wielorodzinnej,
- przebudowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej

8. Bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego” zakłada zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania obszaru o powierzchni obejmującej 63,15 ha.

W Tabelicy 1 zestawiono *bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym*. Ponadto, odpowiednie przyrosty terenów oraz korekty „*in minus*” zaznaczono na załączonej do projektu mapie. Dzięki przedstawionym w planie rozwiązaniom funkcjonalnym zagospodarowania obszaru uzyskano możliwość wprowadzenia zmian na powierzchni 12,31 ha, stanowiącej ok. 20% objętego planem obszaru.

Przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania obejmuje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o (+) 6,98 ha,
- tereny usług publicznych i usług pozostałych o (+) 0,6 ha,
- tereny komunikacji – drogi, pętla autobusowa o (+) 4,73 ha.

Jednocześnie dokonano korekty „in minus” w pozycjach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o (-) 1,04 ha,
- tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej o (-) 1,09 ha,
- tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej o (-) 0,01 ha,
- tereny sportu i rekreacji o (-) 1,75 ha,
- tereny ogródków działkowych o (-) 0,64 ha,
- tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej o (-) 5,17 ha,
- tereny infrastruktury technicznej o (-) 0,07 ha,
- tereny komunikacji – parkingi, zespoły garaży o (-) 2,26 ha,
- tereny komunikacji – ciągi piesze o (-) 0,24 ha.

Tablica 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – rejon ulic: Stachewicza i Czerwieńskiego”
Bilans terenów – stan istniejący i projektowany
(przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania)

Lp.	Sposób użytkowania (inwentaryzacja)	Projekt planu	Stan istniejący		Projekt		Różnica	
			ha	w %	ha	%	ha	%
1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN, MNi	12,15	19,24	11,11	17,59	-1,04	-1,65
2	tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	MN/U	1,25	1,98	0,16	0,25	-1,09	-1,73
3	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MN/MWn, MW, MWi	9,25	14,65	16,23	25,70	6,98	11,05
4	tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	MWn/U, MW/U, MWi/U	1,95	3,09	1,94	3,07	-0,01	-0,02
5	tereny usług publicznych i pozostałych	U	10,38	16,44	10,98	17,39	0,6	0,95
6	tereny usług kultu religijnego	Uks	0,75	1,19	0,71	1,12	-0,04	-0,07
7	tereny sportu i rekreacji	-	1,75	2,77	0	0,00	-1,75	-2,77
8	tereny ogrodów działkowych	-	0,64	1,01	0	0,00	-0,64	-1,01
9	tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej	ZP	9,64	15,26	4,47	7,08	-5,17	-8,18
10	tereny infrastruktury technicznej	E, G	0,36	0,57	0,29	0,46	-0,07	-0,11
11	tereny komunikacji- parkingi, zespoły garaży	KU	3,83	6,07	1,57	2,49	-2,26	-3,58
12	tereny komunikacji- drogi, pętla autobusowa	KDGPT, KDZT, KDZ, KDL, KDD.1, KDD.2, KDW	10,77	17,05	15,5	24,54	4,73	7,49
13	tereny komunikacji - ciągi piesze	KDX	0,43	0,68	0,19	0,30	-0,24	-0,38
14	OGÓLEM		63,15	100,00	63,15	100	0	0

Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje – patrz Tablica 2 - publiczna sieć drogowa o łącznej długości 8.721 m. W planie założono, że drogi KDGPT i KDZT, o łącznej długości 872 m, będą poszerzane o linię tramwajową oraz pętlę autobusową. Pozostałe drogi, o łącznej długości 7.849 m, wymagają jedynie modernizacji nawierzchni.

Tablica 2

Drogi publiczne na obszarze objętym planem

l.p.	Kategoria	Długość
		m
1.	KDGPT	230
2.	KDZT	642
3.	KDZ	510
4.	KDL	1019
5.	KDD.1	2 530
6.	KDD.2	3 790
Razem drogi publiczne		8 721

Realizacja linii tramwajowej wzdłuż drogi KDZT (w ul. Wojciecha Weissa) wymaga wykupu od osób fizycznych i prawnych 0,085 ha terenów posiadających według inwentaryzacji funkcję zieleni urządzonej.

Wszystkie tereny są objęte infrastrukturą techniczną, dlatego nie przewiduje się jej rozbudowy.

III. INFORMACJE Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Uwagi ogólne

Prezentowaną w niniejszym rozdziale analizę krakowskiego rynku nieruchomości poprzedzono wypisami z prowadzonego od 25 lat w Instytucie Rozwoju Miast monitoringu krajowego i regionalnych rynków nieruchomości. Małopolski rynek nieruchomości, plasujący się w Polsce na 6 miejscu, stanowi niespełna 9% rynku krajowego.

W części dotyczącej Krakowa, skupiono się na zagadnieniach *ryнку pierwotnego*, którego rozwój mogą stymulować przedstawione w projekcie planu zmiany funkcjonalnego zagospodarowania obszaru. Wiążą się one z nieruchomościami:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNi) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN/U, MNi/U) – której przyrost spowoduje oszacowany w dalszej części opracowania wzrost udziału gminy w podatkach PIT;
- zabudowy usług komercyjnych (U) - której przyrost spowoduje oszacowany w dalszej części opracowania wzrost udziału gminy w podatkach CIT.

2. Monitoring polskiego rynku nieruchomości

Instytut Rozwoju Miast od 25 lat prowadzi monitoring polskiego rynku nieruchomości¹⁶. Studium to towarzyszy polskiej transformacji ustrojowej od samego jej początku, prezentując - dodawane co rok - informacje statystyczne o aktach notarialnych zawieranych dla transakcji nieruchomościowych począwszy od 1990 roku do 2014 roku. To rzadka konsekwencja gromadzenia przez dwadzieścia pięć lat, zawsze w tym samym układzie, opisów zaszciości rynkowych. Dla analizy zjawisk ekonomicznych jest to okoliczność bardzo korzystna, a stała się możliwa dzięki udanej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, które udostępniało Instytutowi Rozwoju Miast do badań coroczne sprawozdania notarialne z zawieranych transakcji nieruchomościowych.

Ich omówienie poprzedzono syntetycznym zaprezentowaniem aktualnego stanu narodowego zasobu nieruchomości gruntowych i budynkowych, pomagającym w uświadomieniu, jaka część zasobu zmienia swojego właściciela.

Sprawozdania notarialne - w założeniu mające dokumentować zdarzenia prawne - zostały do celów monitoringu pogrupowane i przeliczone w taki sposób, aby mogły objaśnić także niektóre aspekty ekonomiczne obrotu nieruchomościami. Dotyczy to podziału na

¹⁶ L. Kałkowski, *25 lat polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990 – 2014*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2015.

transakcje rynkowe i pozarynkowe, obroty mieszkaniami, gruntami i pozostałymi nieruchomościami, układów wojewódzkich i według Sądów Okręgowych - pozwalające głębiej wniknąć w struktury przestrzenne rynku nieruchomości.

Ponadto w monitoringu są prezentowane w skróconej formie informacje udostępniane¹⁷ przez Główny Urząd Statystyczny, charakteryzujące obrót nieruchomościami w latach 2003 – 2014: liczbę i wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, powierzchni sprzedanych nieruchomości a także średnich cenach transakcyjnych.

Dysponujemy dokładną ewidencją posiadanych gruntów w Polsce, uwzględniającą ich położenie, sposób użytkowania i formy własności. W całym kraju *grunty mieszkaniowe* zajmują 323 tys. ha co oznacza, że przy zasobie 13,9 mln mieszkań na jedno statystyczne mieszkanie przypada 234 m² powierzchni (ok. 42 mieszkania na 1 ha gruntów miejskich).

W Tabelicy 3 przedstawiono – na tle Polski ogółem - małopolski rynek nieruchomości w 2014 roku. Zwraca uwagę relatywnie niski, 5%, udział w rynku transakcji nieruchomościami Skarbu Państwa i gmin.

Tablica 3

Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Transakcje nieruchomościami.

Wyszczególnienie	Liczba transakcji nieruchomościami		Transakcje rynkowe			Transakcje pozarynkowe	% transakcji ogółem
	Ogółem	w tym dot. nieruchomości rolnych	Razem	w tym sprzedaż:			
		Skarb P. i gminy		inne osoby			
POLSKA OGÓŁEM	677 856	152 830	461 895	71 256	387 950	215 961	100,00
Małopolskie	60 744	12 900	35 070	3 041	31 964	25 674	8,96

Analizując relacje zachodzące na małopolskim rynku nieruchomości można stwierdzić – patrz Tablica 4, że w zakresie liczby aktów notarialnych przypadających na:

- 1.000 mieszkańców wskaźnik wojewódzki jest minimalnie lepszy od ogólnopolskiego,
- na 1 mln PKB wskaźnik odnotowany w województwie jest wyraźnie lepszy od ogólnopolskiego.

¹⁷ Do 2008 roku pochodziły one ze sprawozdania M-04s, składanego do GUS co pół roku przez starostów. Począwszy od 2009 roku pochodzą z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) - publicznego rejestru prowadzonego przez starostę, zawierającego dane dotyczące *cen nieruchomości* określonych w aktach notarialnych oraz *wartości nieruchomości* określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków. Rejestr jest prowadzony na podstawie § 74. 1. rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454).

Tablica 4

Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Relacje.

Wyszczególnienie	Liczba transakcji ogółem [szt.]	Powierzchnia [km²]	PKB [mln zł]	Liczba aktów [na 1000 osób]	Liczba aktów [na 100 km²]	Liczba aktów [na 1 mln zł PKB]
Małopolskie	60 758	15 183	118 170	18,1	400,1	0,51
POLSKA OGÓŁEM	679 047	312 680	1 595 226	17,6	217,1	0,42

W 2003 roku uruchomione zostało nowe sprawozdanie na formularzu M-04s, prezentujące zawierane w kolejnych półroczach notarialne transakcje nieruchomościami. W stosunku do dotychczasowych sprawozdań notariuszy z zawieranych aktów nieruchomościowych, nowe uzyskane z GUS dane za lata 2003 - 2013 prezentują:

- informacje o wartości i powierzchni dokonanych transakcji rynkowych, także średnie ceny w poszczególnych segmentach nieruchomości obliczone z dużej reprezentacji transakcji,
- informacje grupowane osobno dla obszaru w granicach miast oraz poza granicami miast, według powiatów oraz województw,
- pewne mankamenty, w postaci wyeliminowania sporej liczby sprawozdań niekompletnych (w których np. nie podano wartości, areale nieruchomości, itp.), braku dotyczą także niektórych powiatów, które samowolnie odmówiły przesłania sprawozdania.

W 2009 r. nastąpiło wprowadzenie istotnych modyfikacji do badania tj. zmiana formy przekazywania danych o transakcjach kupna i sprzedaży nieruchomości ze sprawozdania formularzowego na dane ze źródeł administracyjnych. Dane zamieszczone w publikacjach GUS za lata 2009 - 2013 zostały opracowane na podstawie informacji pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Starostwa Powiatowe i Prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych.¹⁸

¹⁸ *Transakcje kupna / sprzedaży nieruchomości w 2003 roku.* GUS, Warszawa 2004 oraz w 2004 r. i 2005 r. GUS, Warszawa 2005 i 2006. Opracowanie za rok 2006 - GUS Warszawa 2007 (we współpracy z Ministerstwem Budownictwa oraz Instytutem Rozwoju Miast), za 2007 i 2008 rok - W. Rydzik z zespołem; *Transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości w 2007 i 2008 r.*, IRM lipiec 2008 r. i wrzesień 2009 r., ostatnio *Obrót nieruchomościami w 2009 r.* GUS, Warszawa 2010 r., *Obrót nieruchomościami w 2010 r.* GUS, Warszawa 2011, *Obrót nieruchomościami w 2011 r.* GUS, Warszawa 2012 r., *Obrót nieruchomościami w 2012 r.* GUS, Warszawa 2013 r., *Obrót nieruchomościami w 2013 r.* GUS, Warszawa 2014 r.

Ceny gruntów rolnych (ornych) są od dłuższego okresu czasu przedmiotem ewidencji statystycznej i analizy prowadzonej przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, prezentowanej w serii wydawniczej „*Ziemia rolna*”, w ujęciu nominalnym i realnym (w odniesieniu do 1995 roku) oraz wg bonitacji gruntów i województw. Uniezależniając się od kursowych wahań walut podawane są tutaj także ceny gruntów w „ujęciu rzeczowym”: w kwintalach pszenicy, żyta czy kilogramach żywca wieprzowego.

W latach 1995 - 2013 realna cena 1 ha gruntów rolnych (ceny stałe, poziom 1995r.) wzrosła w złotych przeszło 4,6 - krotnie, w dolarach USA 9 - krotnie, w euro 8,8 - krotnie. W roku 2013 średnia nominalna cena 1 hektara gruntów rolnych osiągnęła 26,4 tys. złotych i w stosunku do 2000 roku wzrosła 5,5 – razy. Duże wahania cen miały miejsce w ujęciu przestrzennym, od 16,5 tys. zł/ha w województwie podkarpackim do 36,8 tys. zł/ha w województwie wielkopolskim. Zbliżamy się więc do poziomu cen ziemi w krajach europejskich i zapowiadanej możliwości międzynarodowego obrotu tymi nieruchomościami.

Średnie ceny gruntów w Polsce 2013 roku kształtowały się następująco [w]:

- Grunty pod zabudowę: 146,59 zł/m²,
- Użytki rolne 10,72 zł/m²,
- Grunty leśne 15,57 zł/m².

W Tabelicy 5/7¹⁹ przedstawiono – w oparciu o księgi wieczyste – rynek nieruchomości w województwie małopolskim. W 2013 roku, w ogólnej liczbie aktów notarialnych akty dotyczące nieruchomości stanowiły 21,4%, a stosunek liczby aktów notarialnych do liczby ksiąg wieczystych wynosił 3,1%.

¹⁹ Numeracja według *Monitoringu*.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM W LATACH 1990 - 2013

Księgi wieczyste i wnioski wpływające do wydziałów ksiąg wieczystych

Tablica 5/7

Lata \ Ilość	1991	1992	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
liczba ksiąg wieczystych	897 923	1 000 110	1 190 284	1 519 792	1 742 800	1 784 821	1 780 931	1 826 715	1 890 134	1 972 571	2 009 542	2 040 005	2 006 634	1 965 600
liczba spraw wpływających do wydziałów ksiąg wieczystych	178 474	159 941	192 620	186 871	219 883	195 450	213 295	277 672	278 677	285 129	269 260	278 081	275 912	283 542
liczba spraw załatwionych	198 191	116 521	193 986	201 896	214 327	202 415	216 621	247 607	283 606	302 982	282 594	284 170	279 987	275 967
liczba spraw w toku	17 159	60 579	103 531	40 474	35 636	30 413	27 087	57 152	52 223	34 333	21 208	15 125	11 050	18 646
wskaźnik czasu trwania postępowania (w miesiącach)	1,2	4,5	6,4	2,6	1,9	1,9	1,5	2,5	2,2	1,4	0,9	0,7	0,5	0,8
stosunek liczby aktów nieruch. do ilości spraw wpływających	21,5%	20,9%	26,2%	29,1%	21,7%	21,9%	23,0%	21,0%	21,5%	20,9%	23,1%	22,0%	20,8%	21,4%
stosunek liczby aktów nieruch. do liczby ksiąg wieczystych	4,3%	3,3%	4,2%	3,6%	2,7%	2,4%	2,8%	3,2%	3,2%	3,0%	3,1%	3,0%	2,9%	3,1%

3. Krakowski rynek nieruchomości

W analizie krakowskiego rynku nieruchomości skupiono się na zagadnieniach *ryнку pierwotnego*, którego rozwój mogą stymulować przedstawione w projekcie planu zmiany funkcjonalnego zagospodarowania obszaru. Jest to rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz szeroko rozumianych nieruchomości usług komercyjnych.

3.1. Pierwotny rynek mieszkaniowy

W 2014 roku na krakowskim rynku mieszkań dominowali deweloperzy oferujący kupującym mieszkania na potrzeby własne i wynajem. Ich udział w rynku wynosił 85% ogółu oddanych do użytku mieszkań. Pozostałe 15% mieszkań oddali inwestorzy indywidualni²⁰.

Pod koniec 2014 roku w bazie portalu Dominium.pl było ok. 7,5 tys. mieszkań oferowanych przez deweloperów. Prawie połowę oferty stanowiły mieszkania średnie: o powierzchni 41 do 50 m² i 51 do 60 m². Dominowały lokale, w których cena 1 m² oscylował między 5 a 7 tys. zł. W dzielnicy Krowdrza w 2014 roku zaobserwowano 2% trend wzrostowy, przy jednocześnie odnotowanych spadkach w Śródmieściu (- 1%) i Nowej Hucie (- 3%). Tylko Podgórze miało większy, 4% wzrost²¹. Należy zwrócić uwagę, że jesienią 2014 roku 40% ilości inwestycji będących w sprzedaży na obszarze Krakowa było oferowanych na terenie Krowdrzy²².

Według badań dotyczących 2013 roku²³:

- popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe (ponad 51% stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała 26 do 30 lat);
- 81% zainteresowanych zakupem mieszkania w Krakowie było mieszkańcami Krakowa, 7,4% zamieszkiwało w krakowskim obszarze metropolitalnym;

²⁰ *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, www.bip.krakow.pl

²¹ *Analiza cen transakcyjnych i prognozy dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny*, EMMERSON Evaluation, E-Valuer Index 2015. Warszawa, luty 2015 r.

²² *Rynek pierwotny mieszkań po III kw. 2014. Cenowe status quo*. Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. www.mrn.pl

²³ P. Krochmal, M. Głuszak, *Popyt i preferencje mieszkaniowe w Krakowie. IV kwartał 2013*, Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. www.mrn.pl

- zaledwie 10,7% respondentów deklarowała zamieszkiwanie w innej miejscowości i chęć przeniesienia się do Krakowa;
- 0,8% deklarowała zamieszkiwanie za granicą.

Struktura popytu rozpatrywana pod względem zamieszkiwania osób go zgłaszających ma wpływ na szacunki ewentualnego wzrostu przychodów gminy z tytułu udziału gminy w podatkach CIT.

3.2. Powierzchnie handlowe

Aglomeracja krakowska, oferując 685 tys. m² powierzchni handlowych, zajmuje po tym względem 4 miejsce w Polsce²⁴. Nasylenie powierzchnią handlową w Krakowie przewyższa średnią krajową, kształtując się na poziomie 580 m² na 1.000 mieszkańców. Dominują centra handlowe, które stanowią 67% obecnych zasobów.

3.3. Biura

W 2014 roku zasoby nowoczesnych obiektów biurowych w Krakowie przekroczyły 700 tys. m² i w dalszym ciągu obserwuje się wysoką aktywność deweloperów w tym segmencie rynku²⁵. Przewiduje się, że dzięki firmom sektora BPO²⁶ i SSC²⁷, w kolejnych latach będzie rósł w aglomeracji krakowskiej popyt na powierzchnie biurowe.

Analiza SWOT krakowskiego rynku biur²⁸, do silnych stron zalicza między innymi: dobrą markę miasta na arenie międzynarodowej, duże zasoby dobrze wykształconych młodych kadr, dobre miejsce na centrum koordynacyjne dla działań w Europie Środkowej dla dużych koncernów, rozwijający się port lotniczy w Balicach.

Jako podstawową szansę należy wymienić niższe niż w Warszawie koszty najmu lokali, utrzymania personelu i świadczenia usług prawnych i marketingu.

²⁴ *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, www.bip.krakow.pl

²⁵ *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, www.bip.krakow.pl

²⁶ BPO (*Business Proces Outsourcing*), w uproszczeniu outsourcing – polegający na wyzbyciu się przez firmę części swojej działalności, np. usług księgowości, kadr, telemarketingu i zakupie usług w tym zakresie u wyspecjalizowanych podmiotów zewnętrznych.

²⁷ SSC (*Shared Services Centers*) - wydzielone ośrodki usługowe pracujące na zlecenie macierzystej organizacji.

²⁸ J. Czernski, *Rynek powierzchni biurowych w Krakowie w 2014 roku*, , Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. www.mrn.pl

IV. WYDATKI ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium ustalania skutków finansowych uchwalenia planu jest analiza przedkładanego projektu pod kątem *zmiany przeznaczenia terenu* w stosunku do dotychczasowego *sposobu użytkowania* oraz *form własności* dysponowania nieruchomościami.

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nie wywoła konieczność poniesienia przez gminę wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego.**

V. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Opłata planistyczna

Opłatę wnosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. **Dla celów niniejszej prognozy założono, że taka okoliczność nie wystąpi – opłaty planistyczne nie pojawią się w budżecie gminy.**

2. Opłaty adiacenckie

2.1. Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości

W przedkładanym planie nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości, w tym prowadzonych z inicjatywy gminy. **Oznacza to, że realizacja planu nie pociągnie za sobą skutków finansowych dla gminy, wynikających z procesu podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek gminy.**

2.2. Opłata wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną

Opłata jest wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną, w tym urządzenie lub modernizację drogi publicznej.

Dla celów niniejszej prognozy założono, że realizacja planu nie wywoła dodatkowych wpływów budżetowych, z tytułu opłat wnoszonych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia technicznego.

VI. PROGNOZOWANE ZMIANY W ZAKRESIE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI

1. Uwagi ogólne

Podstawa prawna wymiaru podatku od nieruchomości wynika z:

- ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.);
- UCHWAŁA NR XXX/487/15 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 18 listopada 2015 r. (ze zmianą zawartą w uchwale nr XLII/747/16 z dnia 27 kwietnia 2016r.) *w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości*²⁹.

W 2016 roku stawki podatku od nieruchomości – w interesującym nas zakresie - wynoszą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków: **0,89 zł** od 1 m² powierzchni;
- pozostałych - **0,47 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- mieszkalnych: **0,75 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **22,86 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej.

3) od budowli:

- **2%** ich wartości określonej na podstawie ustawy *o podatkach i opłatach lokalnych*.

²⁹ <https://www.bip.krakow.pl/>

2. Zmiana podatków od nieruchomości

Przedmiotem oszacowania są przychody budżetowe gminy z tytułu podatków od nieruchomości **oszacowane dla terenów przeznaczonych w projekcie planu do zainwestowania**. Dla obszaru „Azory – rejon ulic: Stachiewicz i Czerwieńskiego” są to:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN/MWn, MW, MWi) - przyrost powierzchni 6,98 ha = 69.800 m²;
- tereny usług publicznych i pozostałych (U) - przyrost powierzchni 0,6 ha = 6.000 m².

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru określa *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych, zróżnicowanych funkcjonalnie terenów*. Na podstawie analizy terenów przeznaczonych do zainwestowania, dla celów niniejszej prognozy założono, że:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczone do zainwestowania stanowią łącznie 69.800 m² i mają chłonność³⁰ 989 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej ok. 60 m². Z tego tytułu budżet gminy zostanie dodatkowo zasilony podatkami kwotą **77,3 tys. zł** w skali roku, w tym:
 - od gruntów 32,8 tys. zł³¹,
 - od budynków 44,5 tys. zł³².
- 2) Tereny usług przeznaczone do zainwestowania stanowią łącznie 6.000 m² i mają³³ chłonność 3.840 m² powierzchni użytkowej. Z tego tytułu budżet gminy zostanie dodatkowo zasilony kwotą podatku od nieruchomości w łącznej wysokości **115,7 tys. zł**, w tym:
 - od gruntów 4,9 tys. zł/rok³⁴;
 - od budynków 87,8 tys. zł/rok³⁵;
 - od budowli: 23,0 tys. zł/rok³⁶.

³⁰ Wg obliczenia: [(powierzchni terenu) 69.800 m² - (powierzchni terenu) 69.800 m² x (średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej) 15%] = (powierzchnia zabudowy nowych terenów inwestycyjnych) 59.330 m² x (średni wskaźnik intensywności zabudowy) 1,0 = (powierzchnia użytkowa mieszkań) 59.330 m² : (średnia powierzchnia użytkowa mieszkania) 60 m² ≈ 989 mieszkań.

³¹ Wg obliczenia: 69.800 m² x 0,47 zł/ m² (stawka podatkowa) = 32.806 zł ≈ 32,8 tys. zł.

³² Wg obliczenia: 59.330 m² x 0,75 zł/m² (stawka podatkowa) = 44.498 zł ≈ 44,5 tys. zł.

³³ Wg obliczenia: [(pow. terenu) 6.000 m² - (pow. terenu) 6.000 x (średni wskaźnik pow. biologicznie czynnej) 20% = (pow. zabudowy) 4.800 m² x (średni wskaźnik intensywności zabudowy) 0,8 = (powierzchnia użytkowa) 3.840 m².

³⁴ Wg obliczenia: 6.000 m² x 0,89 zł/m² (stawka podatkowa) = 5.340 zł ≈ 5,3 tys. zł.

³⁵ Wg obliczenia: 3.840 m² x 22,86 zł/m² (stawka podatkowa) = 87.782 zł ≈ 87,8 tys. zł

³⁶ Wg obliczenia: 11.520,0 tys. zł (wart. środków trwałych ogółem = wartość inwestycji) x 0,10 (udział budowli) x 0,02 (stawka podatkowa) = 23,0 tys. zł.

VII. OSZACOWANIE WARTOŚCI STRUMIENIA PŁATNOŚCI PODATKÓW CIT I PIT

1. Uwagi ogólne

Zgodnie z ustawą o *dochodach jednostek samorządu terytorialnego*³⁷ dochodami własnymi gminy (traktowanej jako jednostka samorządu terytorialnego) są udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych³⁸ oraz z podatku dochodowego od osób prawnych³⁹.

W 2015 roku wysokość udziału⁴⁰ we wpływach z podatku dochodowego od:

- osób fizycznych, od podatników podatku PIT **zamieszkałych na obszarze gminy wynosi: 37,53%**;
- osób prawnych, od podatników podatku CIT, **posiadających siedzibę na obszarze gminy, wynosi: 6,71%**.

2. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku PIT

Szacuje się, że przedkładany projekt planu miejscowego umożliwi realizację w zabudowie wielorodzinnej 989 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej ok. 60 m².

Na podstawie analizy krakowskiego rynku nieruchomości (przedstawionej w Rozdziale III niniejszego opracowania) założono, że nabywcami:

- 87,5% mieszkań będą mieszkańcy Krakowa i krakowskiego zespołu metropolitalnego, pragnący w ten sposób poprawić swoje warunki mieszkaniowe,
- 11,5% mieszkań będą osoby spoza Krakowa⁴¹ (deklarujące zamiar przeniesienia się do naszego miasta i płacenia tutaj podatków).

Założono, że 112 mieszkań nabytych przez osoby spoza Krakowa zasiedli średnio 1,5 osoby pracującej, osiągającej średnie wynagrodzenie miesięczne na poziomie 4,2 tys. zł tj. osiągniętym w I kwartale 2016 roku⁴².

³⁷ Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o *dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 198 z późn. zm.).

³⁸ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o *podatku dochodowym od osób fizycznych* (t.j. Dz. U. 2016 poz. 2032 z późn. zm.)

³⁹ Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o *podatku dochodowym od osób prawnych* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1888 z poz. zm).

⁴⁰ Ustawa budżetowa na rok 2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 153).

⁴¹ W tym 1% cudzoziemcy.

⁴² Patrz: Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 maja 2016 r. w *sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w pierwszym kwartale 2016 r.*

Oznacza to możliwość średniorocznego zasilenia budżetu gminy w dodatkowe środki na poziomie **572 tys. zł**⁴³

3. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT

Zgodnie z przyjętymi w przedkładanym projekcie planu zasadami, przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy budynkami usługowymi na poziomie 2.000 m².

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru umożliwia realizację nowych inwestycji na *terenach zabudowy usługowej* o powierzchni 0,6 ha. Zakładając⁴⁴:

- wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8

można przyjąć⁴⁵ realizację na tym terenie obiektów handlu o łącznej powierzchni użytkowej 3,84 tys. m².

Oznacza to, że:

- łączna wartość inwestycji zamknie się kwotą: 11.520,0 tys. zł⁴⁶;
- łączna dochodowość inwestycji zamknie się kwotą: 345,6 tys. zł⁴⁷;
- łączna kwota podatku dochodowego zamknie się kwotą: 65,7 tys. zł⁴⁸;
- partycypacja gminy w podatku zamknie się kwotą: 4,4 tys. zł⁴⁹.

W prognozie przyjęto możliwość uzyskania przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT na średniorocznym poziomie 4,4 tys. zł.

⁴³ Wg obliczenia: [112 (mieszkania) x 1,5 (osoby zamieszkujące płacące podatek w Krakowie) x 4,2 tys. zł (przeciętne wynagrodzenie) x 12 miesięcy] x 0,18 (stawka podatku PIT) x 0,3753 (udział gminy we wpływach podatkowych) = 572 tys. zł.

⁴⁴ Patrz: projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – rejon ulic: Stachiewicza i Czerwieńskiego”. ROZDZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

⁴⁵ Według obliczenia: [6 tys. m² (pow. terenu) x 0,80 (wskaźnik pow. zabudowy) x 0,8 (wskaźnik intensywności zabudowy) = 3,84 tys. m².

⁴⁶ Wg obliczenia: [3,84 tys. m² (pow. użytkowa) x 3 tys. zł/ m² = 11.520 tys. zł.

⁴⁷ Przy założeniu wskaźnika :

- produktywności majątku: na poziomie 30%,
- dochodowości na poziomie 10%.

⁴⁸ Wg obliczenia: 345,6 tys. zł x 0,19 = 65,7 tys. zł.

⁴⁹ Wg obliczenia 65,7 tys. zł x 0,0671 = 4,4 tys. zł.

VIII. WPŁYW NA OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nie ma wpływu na obrót nieruchomościami gminy.

IX. KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCJE Z ZAKRESU ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, W TYM DROGOWE I ZIELENI PUBLICZNEJ

Zgodnie z projektem planu, powierzchnia terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do stanu istniejącego o 5,17 ha.

W Tabelicy 6 przedstawiono zestawienie terenów przeznaczonych w projekcie planu do wykupu od osób fizycznych i prawnych. Łącznie jest to 1,5400 ha, w tym:

- 1,1567 ha z przeznaczeniem dla dróg;
- 0,3833 ha z przeznaczeniem dla zieleni.

Tabelica 6

Tereny przeznaczone do wykupu od osób fizycznych i prawnych

Projekt planu	Powierzchnia [ha]	Obecny sposób użytkowania (inventaryzacja)	Powierzchnia [ha]
KDZT.1	0,6063	tereny komunikacji - parkingi	0,4574
		tereny sportu i rekreacji	0,0692
		tereny zieleni urządzonej	0,0797
KDZ.1	0,1239	tereny komunikacji - drogi	0,0283
		tereny usług (usługi pozostałe)	0,0250,
		tereny usług publicznych	0,0113
		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0034
KDD.1.3	0,0099	tereny zieleni urządzonej	0,0076
		tereny usług publicznych	0,0023
KDD.1.4	0,0056	tereny komunikacji-drogi	0,0056
KDD.1.6	0,0013	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0013
	0,0024	tereny zieleni urządzonej	0,0024
	0,0424	tereny komunikacji-drogi	0,0024
		tereny komunikacji-drogi	0,0072
		tereny komunikacji-drogi	0,0058
		tereny komunikacji-drogi	0,0057

		tereny komunikacji-drogi	0,0053
		tereny komunikacji-drogi	0,0052
		tereny komunikacji-drogi	0,005
		tereny komunikacji-drogi	0,0048
		tereny komunikacji-drogi	0,001
		tereny usług (usługi pozostałe)	0,0003
KDD.1.7	0,0016	tereny komunikacji - parkingi	0,0012
			0,0004
	0,0052	tereny komunikacji-drogi	0,0028
			0,0024
KDD.1.9	0,0002	tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej	0,0002
	0,0014	tereny ogródków działkowych	0,0014
	0,0193	tereny zieleni urządzonej	0,0193
	0,0036	tereny komunikacji - zespoły garaży	0,0036
	0,0024	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0002
			0,0022
	0,0014	tereny usług (usługi pozostałe)	0,0014
	0,0022	tereny ogrodów działkowych	0,0008
	0,0009	tereny zieleni nieurządzonej	0,0014
			0,0009
0,0009			
0,0083	tereny komunikacji - drogi	0,003	
		0,0026	
		0,0027	
KDD.1.10	0,0012	tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	0,0012
	0,0031	tereny usług (usługi pozostałe)	0,0031
KDD.2.4	0,2258	tereny komunikacji - drogi	0,1616
			0,0642
KDD.2.5	0,0181	tereny zieleni nieurządzonej	0,0181
	0,0036	tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	0,0036
	0,0021	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0007
			0,0007
0,0007			
KDD.2.6	0,0018	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0018
	0,0002	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0002
	0,0001	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0001
KDD.2.7	0,0165	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0029
			0,0029
			0,0021
			0,0027

			0,0029
			0,0024
			0,0006
	0,0009	tereny komunikacji-drogi	0,0009
KDD.2.9	0,0011	tereny zieleni nieurządzonej	0,0011
	0,0034	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,0025 0,0009
KDD.2.10	0,0145	tereny komunikacji - drogi	0,0073
			0,0043
			0,0029
		tereny zieleni urządzonej	0,0192
ZP.3	0,0360	tereny zieleni urządzonej	0,0360
ZP.7	0,1011	tereny zieleni urządzonej	0,1011
ZP.12	0,2459	tereny zieleni urządzonej	0,0744
		tereny ogrodów działkowych	0,1704
		tereny zieleni nieurządzonej	0,0011
SUMA	1,5400		1,5400

W pozostałych terenach zieleni urządzonej ZP będących własnością gminy lub Skarbu Państwa nie przewiduje się wykupu gruntów.

Według inwentaryzacji, z ogólnej powierzchni 15.387 m² terenów przeznaczonych do wykupu:

- 755 m² stanowiły tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej; na ich wykup należy przeznaczyć kwotę **453 tys. zł⁵⁰**;
- 4.626 m² stanowiły tereny komunikacji – parkingi, zespoły garaży; na ich wykup należy przeznaczyć kwotę **925 tys. zł⁵¹**;
- 10.019 m² stanowiły drogi, tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji; na ich wykup należy przeznaczyć kwotę **1.503 tys. zł⁵²**.

Do kwoty tej należy dodać nakłady na wykup 850 m² gruntu według inwentaryzacji o funkcji zieleni urządzonej od osoby fizycznej dla celów realizacji linii tramwajowej. Niezbędną kwotę na ten cel oszacowano na poziomie **127,5 tys. zł**.

Łączną kwotę środków budżetowych gminy, niezbędnych na wykup nieruchomości dla realizacji inwestycji drogowych i zieleni oszacowano na poziomie 3.008,5 tys. zł.

⁵⁰ Wg obliczenia: 755 m² x 600 zł/m² = 453.000 zł. Średnioważoną cenę 1 m² terenu budowlanego w przyjęto na podstawie ofert prezentowanych w dniu 5 sierpnia 2015 roku na portalu: <http://dom.gratka.pl/działki/krakow/azory>. Patrz również: *Informacja dotycząca wyników przetargów ustnych nieograniczonych, na sprzedaż nieruchomości gminnych*, www.bip.krakow.pl.

⁵¹ Wg obliczenia: 4.626 m² x 200 zł/m² = 925.200 zł ≈ 925 tys. zł.

⁵² Wg obliczenia: 10.019 m² x 150 zł/m² = 1.502.850 zł ≈ 1.503 tys. zł.

X. KOSZTY WYKONANIA INWESTYCJI DROGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje publiczna sieć drogowa o łącznej długości 8.973 m. W planie założono, że drogi KDGPT i KDZT będą poszerzane o linię tramwajową oraz pętlę autobusową. Niezbędne inwestycje w tym zakresie zostaną zrealizowane w ramach środków krakowskiej komunikacji publicznej. W ramach przedkładanego projektu założono konieczność:

- wykupu od osób fizycznych 0,9655 ha terenów, w tym 0,7243 ha na realizację przedsięwzięć drogowych oraz
- poniesienia wydatków z budżetu gminy na modernizację gminnych dróg publicznych, oszacowanych na poziomie 15.262,0 tys. zł⁵³.

Wszystkie tereny są objęte infrastrukturą techniczną, dlatego nie przewiduje się jej rozbudowy.

XI. OSZACOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH PLANU

1. Uwagi ogólne

Dla celów porównania wynikających z planu *wydatków budżetowych* z oszacowanymi *dochodami budżetowymi*, niezbędne jest dokonanie kapitalizacji uzyskiwanych w skali roku dochodów budżetowych, oznaczającej wyznaczenie ich wartości dla momentu podejmowania decyzji o uchwaleniu planu – czyli *aktualnej wartości skapitalizowanych dochodów*.

2. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej dochodów budżetowych

Ważnym elementem oszacowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jest określenie stopnia *niepewności*, towarzyszącego analizom przyszłości, w wymiernym aspekcie związanej z pojęciem *ryzyka*.

⁵³ Wg obliczenia: [(drogi KDGPT i KDZT) 872 mb x 4 tys. zł/mb] = 3.488 tys. zł + [(drogi modernizowane) 7.849 mb x 1,5 tys. zł/mb] = 3.488 tys. zł + 11.774 tys. zł = 15.262 tys. zł. Średnioważone ceny 1 mb nakładów na realizację i modernizację drogi przyjęto na podstawie analizy ogłoszeń o udzieleniu zamówienia przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie; patrz: http://www.przetargi.egospodarka.pl/zamawiajacy/Zarzad-Infrastruktury_Komunalnej-i-Transportu_w-Krakowie.html.

Przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni⁵⁴, w tym wskutek zmian politycznych, społecznych i gospodarczych. Dlatego, w procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy doprowadzić do transformacji szacunków *niepewności* - mającej charakter zjawiska niemierzalnego - do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko* - utożsamiane z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia założonego celu planistycznego, w tym kwantyfikowanego po stronie dochodów i wydatków gminy⁵⁵.

Dla celów niniejszej prognozy ryzyko oszacowano wykorzystując jako podstawę rachunku alternatywne dla gospodarki przestrzennej rynki, w tym: charakterystyczną dla rynków kapitałowych *stopę redyskonta weksli NBP* - określającą cenę, po jakiej bank centralny udziela kredytów bankom komercyjnym. Stopy te są ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej – organ NBP. Obowiązująca od dnia 05.03.2015 r. stopa redyskonta weksli wynosi: **1,75%**⁵⁶.

Z uwagi na specyfikę gospodarowania przestrzenią w mieście, dla celów prognozy przyjęto wielkość bazową stopy kapitalizacji na tym poziomie - równym kosztowi kapitału zaangażowanego w aktywach wolnych od ryzyka. Kwotę bazową poddano modyfikacji z tytułu:

- **premii ryzyka indywidualnego (operacyjnego)** - uwzględniającej warunki rynkowe gospodarowania przestrzenia na objętym prognozą obszarze; na podstawie analizy uwarunkowań zewnętrznych uzasadnione jest przyjęcie 1,25% wagi, oznaczającej małe ryzyko związane z nie osiągnięciem określonych w planie celów;
- **premii ryzyka rynkowego (systemowego)** – uwzględniającej tendencje zmian w całej gospodarce krajowej - wyrażającej stopień niepewności osiągnięcia założonych w planie celów finansowych; na podstawie prognoz NBP⁵⁷ przyjęto małe ryzyko inwestowania w polską gospodarkę oraz indeks tego ryzyka na poziomie 25%.

Oznacza to, że oszacowana - wynikowa stopa kapitalizacji (uwzględniająca dwie premie za ryzyko inwestowania - indywidualną i ogólnogospodarczą oraz bazowy koszt kapitału) wynosi⁵⁸: **2,7%**.

⁵⁴ E. Hołdowska. Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu. PWN. Warszawa 1983, str. 144.

⁵⁵ M. Sierpińska, T. Jachna. Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych. PWN. Warszawa 1993, str. 232.

⁵⁶ Patrz: *Podstawowe stopy procentowe NBP*. <http://www.nbp.pl>, 26 października 2015 r.

⁵⁷ Patrz: *Raport o inflacji*. Narodowy Bank Polski. Rada Polityki Pieniężnej. Warszawa, marzec 2015 r. www.nbp.pl.

⁵⁸ Według obliczenia: $1,75\% \times 1,25 \times 1,25 \approx 2,7\%$.

W wariantcie zakładającym maksymalną realizację planu, do przeprowadzonej w oparciu o formułę prostej kapitalizacji wykazanych w niniejszej prognozie dochodów i wydatków gminy przyjęto:

- średnioroczne *dochody* budżetowe gminy w kwocie: 769,4 tys. zł⁵⁹;
- stopę kapitalizacji na poziomie: 2,7%.

Oznacza to, że aktualna wartość rynkowa wycenianych dochodów gminy określona na moment uchwalenia planu, obliczona metodą kapitalizacji prostej wynosi: **20.774 tys. zł.**

3. Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych

Oszacowane na moment podejmowania decyzji o uchwaleniu planu wydatki budżetowe gminy z tytułu uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zamkną się kwotą **18.271 tys. zł**⁶⁰.

4. Konkluzja - efektywność finansowa planu

Efektywność finansowa planu jest kategorią oznaczającą – w szerokim ujęciu – sposób pomiaru racjonalności ekonomicznej planowanego przedsięwzięcia mającego na celu zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywanego obszaru.

W interesującym nas przypadku, efektywność finansowa planu jest identyfikowana w ujęciu *ex ante*:

- szacującym dla tego samego momentu – uchwalenia planu przewidywane efekty przedstawione w relacji do zaangażowanych w realizację planu środków finansowych;
- umożliwiającym prowadzoną w przyszłości okresową ocenę realizacji projektu pod względem finansowym;
- umożliwiającym końcową ocenę spełnienia w toku realizacji planu przyjętych w nim założeń i przewidywanych rezultatów finansowych.

⁵⁹ W tym z tytułu:

- podatków od nieruchomości 193 tys. zł;
- podatku PIT 572 tys. zł;
- podatku CIT 4,4 tys. zł.

⁶⁰ W tym:

- wykup nieruchomości 3.008,5 tys. zł,
- modernizacja dróg publicznych 15.262,0 tys. zł.

Na podstawie przedstawionych w niniejszej prognozie szacunków przyjęto, że:

- 1) łączne wydatki budżetowe gminy, określone na moment uchwalenia planu zamkną się kwotą: 18.271 tys. zł,
- 2) łączne, skapitalizowane na moment uchwalenia planu przychody budżetowe gminy zamkną się kwotą: 20.774 tys. zł.

Dla celów prezentowanej prognozy założono, że wyrażana liczbowo efektywność ma postać następujących relacji (patrz: J. Adamczyk, *Efektywność przedsiębiorstw sprywatyzowanych*, AE, Kraków 1995, s. 33):

- efektów do nakładów (efekt finansowy skapitalizowany na moment uchwalenia planu do nakładu finansowego określone w momencie uchwalania planu) oraz
- różnicy nakładów i efektów.

Efektywność ekonomiczna uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIEŃSKIEGO” jest dodatnia, co charakteryzują następujące liczby:

- $We = E - N = 2.503$ tys. zł (różnica efektów ekonomicznych i nakładów finansowych); efekty o 2.503 tys. zł przewyższają oszacowane na realizację planu nakłady finansowe.

XII. WNIOSKI I ZALECENIA

Sporządzający niniejszą prognozę działając zgodnie z dostępną wiedzą, danymi i informacjami źródłowymi, pełniąc rolę niezależnych ekspertów stosujących jednoznacznie określoną w ramach niniejszego raportu metodę postępowania, formułują następujące wnioski:

- 1) W czasie sporządzania *prognozy*, obowiązującym dokumentem planistycznym dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIŃSKIEGO było „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*” (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.).
- 2) Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – REJON ULIC: STACHIEWICZA I CZERWIŃSKIEGO badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie: przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości pieniądza w czasie*. W prognozie, zarówno wydatki budżetowe jak przychody „srowadzono” do jednego momentu czasowego: podejmowania przez Radę uchwały o przyjęciu *planu*.

Na podstawie prezentowanej prognozy należy sformułować generalny wniosek mówiący, że oszacowane w prognozie miary efektywności uwzględniają modernizację istniejącej gminnej infrastruktury drogowej o łącznej długości ponad 8 km oraz wykup na potrzeby realizacji planu nieruchomości od osób prawnych i fizycznych o łącznej powierzchni o łącznej powierzchni 1,54 ha.

Należy zwrócić uwagę, że uchwalenie planu ma duże znaczenie dla społeczności lokalnej, która:

- a) uzyskuje plan porządkujący zagospodarowanie objętego planem obszaru oraz dający możliwość uporządkowania (po względem własności terenów oraz niezbędnej modernizacji technicznej) istniejącej, publicznej infrastruktury drogowej;
- b) ma możliwość ochrony terenów przestrzeni publicznej, w tym:
 - związanej z obiektami zabytkowymi oraz
 - przeznaczonymi dla zieleni urządzonej;
- c) uzyskuje nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- d) uzyskuje nowe tereny dla rozmieszczenia obiektów handlowych.