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

GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „PRĄDNIK CZERWONY - WSCHÓD”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU

podstawa opracowania: *umowa Nr W/I/1833/BP/18/2015 zawarta w dniu 6 maja 2015 r. z Miastem Kraków*

autorzy opracowania:
*mgr **Agata Burlińska**- autor prognozy skutków finansowych uchwalenia planu*
*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu*
*inż. **Partycja Piorun-Masłowska** - projektant planu*

Łódź, lipiec 2018r.

Spis treści

1. Wstęp 3
1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania 3
1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem 4
1.3. Struktura własności gruntów 5
1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6
2. Informacje z analizy rynku nieruchomości 8
3. Obciążenia finansowe gminy 9
3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości 9
3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego 9
3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości 12
3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych 13
3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej 13
3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji 14
3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 14
4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej 14
4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich 14
4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości 15
4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziale w podatku od osób fizycznych i prawnych 18
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych 18
6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie 19

1. Wstęp

1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest zgodnie z zapisami art. 17 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 164 poz. 1587).

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

- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

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

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

Obciążenia finansowe gminy:

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

Zyski gminy z tytułu:

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

Powyższe wyszczególnienie można podsumować następującym wzorem:

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

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

1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi 54,06 ha.

Obszar opracowania obejmuje głównie tereny zurbanizowane fragmentów dzielnic mieszkaniowych Prądnik Czerwony i Mistrzejowice. W północnej jego części występuje niewielki fragment terenów niezurbanizowanych położonych wzdłuż doliny potoku Sudół Dominikański. Zdecydowana większość analizowanego terenu jest zainwestowana. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna) z miejscowo towarzyszącymi jej usługami o charakterze lokalnym. Typ zabudowy oraz jej intensywność są zróżnicowane, choć podzielić je można na kilka obszarów o odmiennym charakterze:

- tereny zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym,
- tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, o różnorodnym charakterze, zakresie kubaturowym i przestrzennym oraz o rozmaitej estetyce,
- tereny starej zabudowy blokowej z wielkiej płyty,
- tereny współczesnej zabudowy blokowej, w tym nowopowstającej tworzącej często enklawy zamknięte,
- tereny rozpoczętych procesów inwestycyjnych.

Zwartej zabudowie (przede wszystkim w południowej i centralnej części obszaru) towarzyszy zieleń, tutaj znajdują się również znaczne powierzchnie zajęte przez firmę ogrodniczą (pomiędzy ul. Franciszka Bohomolca, a Krzesławicką).
Od strony północnej i zachodniej z obszarem graniczy park rzeczny potoku Sudół Dominikański. Tereny otwarte (rolne i zadrzewione) występują w północnej części obszaru, tam też znajduje się fragment twierdzy Kraków - szaniec JS V-6 (przy ul. Reduta) - obecnie wpisany do ewidencji zabytków.
W obszarze występują tylko dwa niewielkie tereny zieleni urządzonej, publicznej - skwer przy skrzyżowaniu ulic Dobrego Pasterza i Strzelców oraz plac zabaw przy ul. Klimka Bachledy.

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

Zasadniczym problemem przestrzennym obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" jest struktura zabudowy charakteryzująca się dużymi kontrastami. Występuje konieczność uporządkowania przestrzeni.

Wśród innych ważnych problemów wymienić można:

- możliwy napór inwestycyjny w kierunku zajmowania cennych przyrodniczo terenów zieleni pod zabudowę mieszkaniową; niewielka ilość funkcji usługowej o charakterze lokalnym, osiedlowym w stosunku do dużej intensywności zabudowy;
- brak ogólnodostępnej zagospodarowanej przestrzeni publicznej np. większego parku;
- zamknięte enklawy najnowszej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tworzące barierę przestrzenną;
- pogarszający się stan zabudowy blokowej oraz infrastruktury drogowej, które wymagają podjęcia działań rewitalizacyjnych;
- brak połączenia tramwajowego i związane z tym utrudnienia komunikacyjne

Celem planu jest:

1. rehabilitacja zabudowy blokowej najstarszych jednostek mieszkaniowych, poprzez:
   - zrównoważony rozwój inwestycyjny,
   - poprawa standardów przestrzennych w zakresie wskaźników urbanistycznych,
   - stworzenie możliwości lokalizacji nowej infrastruktury społecznej,
   - poprawa jakości życia mieszkańców,
   - utrzymanie i rozwinięcie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako dominującej;
2. ochrona terenów zieleni położonych wzdłuż potoku Sudół, terenów położonych w północnej części obszaru oraz zieleni międzyblokowej;
3. kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym realizacji obiektów usługowych o wysokim standardzie architektury, rozwój wyposażenia tych przestrzeni m.in. w obiekty małej architektury;
4. rozwiązanie problemów związanych z parkowaniem.

1.3. Struktura własności gruntów

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

W obszarze opracowania występują następujące formy własności gruntów (według danych z ewidencji gruntów):

- **Gmina Kraków - własność** - działki o łącznej powierzchni 14,9062 ha, co stanowi 27,26% powierzchni obszaru,
- **Gmina Kraków - działki we współwłasności** - o łącznej powierzchni 0,2102 ha, co stanowi 0,39% powierzchni obszaru,
- **Gmina Kraków - działki oddane w różne formy władania** - o łącznej powierzchni 1,2363 ha, co stanowi 2,27% powierzchni obszaru,
- **Gmina Kraków - działki oddane w użytkowanie wieczyste** - o łącznej powierzchni 2,5561 ha, co stanowi 4,69% powierzchni obszaru,
- **Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny** - działki o łącznej powierzchni 0,0013 ha, co stanowi 0,0013% powierzchni obszaru,
- **Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania** - o łącznej powierzchni 1,2054 ha, co stanowi 2,21% powierzchni obszaru,
- **Skarb Państwa - działki we współwłasności** - o łącznej powierzchni 1,1262 ha, co stanowi 2,07% powierzchni obszaru,

- **Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste** - o łącznej powierzchni 0,0798 ha, co stanowi 0,15% powierzchni obszaru,
- **własność osób fizycznych** - działki o łącznej powierzchni 19,2284 ha, co stanowi 35,30% powierzchni obszaru,
- **własność osób fizycznych i prawnych** - działki o łącznej powierzchni 13,9284 ha, co stanowi 25,57% powierzchni obszaru.

Większość terenu objętego opracowaniem, ponad 60%, stanowi własność osób fizycznych i prawnych oraz osób fizycznych. 27% stanowią grunty we własności Gminy Kraków, które dominują w północnej oraz zachodniej części analizowanego obszaru (rejon Reduty). Wszystkie ulice i place publiczne są własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. W centralnej i południowej części zaznacza się rozdrobnienie własnościowe.

1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

- **MN.1 - MN.22 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,8 do 1,2 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30% lub 50% w zależności od terenu;
    - maksymalną wysokość budynków: od 9 do 13 m w zależności od terenu;
- **MW.1 - MW.23- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,2 do 3,2 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50% lub 70% w zależności od terenu;
    - maksymalną wysokość budynków: od 14 do 28 m w zależności od terenu;
- **MWi.1 - MWi.15 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy od 1,2 do 5,2 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 40% lub 50%;
    - maksymalną wysokość budynków: od 13 do 45 m w zależności od terenu;
- **MWn.1 - MWn.2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywnośc**i, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,5 ;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30% lub 40% w zależności od terenu;
    - maksymalną wysokość budynków: 14,5 do 16 m w zależności od terenu;
- **MNi/MWn.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i wielorodzinnej niskiej intensywności,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,2;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30%;
    - maksymalną wysokość budynków: 13 m;

- **MN/MWni.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej istniejącej niskiej intensywności,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 2,0;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30%;
    - maksymalną wysokość budynków: 13 m;
- **MN/U.1 - MN/U.5 - Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 1,2 do 1,4 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30%;
    - maksymalną wysokość budynków: 9 m;
- **MN/Ui.1 - Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,9;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30% lub 50% w zależności od terenu;
    - maksymalną wysokość budynków: do 9 m;
- **Ui.1 - Teren zabudowy usługowej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,2;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50%;
    - maksymalną wysokość budynków: 16 m;
- **U.1 - Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,0;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50%;
    - maksymalną wysokość budynków: 13 m;
- **US.1 - US.3 - Tereny sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,2;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 50%;
    - maksymalną wysokość budynków: 5 m;
- **ZP.1 - ZP.4 -Tereny zieleni urządzonej,** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, dla których określono m.in.:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,01;
    - maksymalną powierzchnię całkowitą zabudowy: od 0 do 450 m^2 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 90%;
    - maksymalną wysokość budynków: 5 m;
- **ZP.5 - Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleniec, dla których określono m.in.:
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 70%;

- **ZP.6 - ZP.12 - Tereny zieleni urządzonej wewnątrzosiedlowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których określono m.in.:
    - maksymalną powierzchnię całkowitą zabudowy: od 0 do 45 m^2 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 70%;
    - maksymalną wysokość budynków: od 0 do 3 m w zależności od terenu;
- **ZPf.1 - Teren zieleni fortecznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabytkowe fortyfikacje dla których określono m.in.:
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 90%;
- Tereny Komunikacji z podziałem na:
    - **KDZ.1 - Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej,
    - **KDZT.1 - KDZT.3 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym,
    - **KDD.1 - KDD.8 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
    - **KDDT.1 - Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy dojazdowej z torowiskiem tramwajowym,
    - **KDW.1 - KDW.26 - Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
    - **KDX.1 - KDX.3 - Tereny ciągów pieszych**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze,
- **KU.1-KU.11 - Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi, dla których ustalono:
    - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0 do 1,5 lub maksymalną powierzchnię całkowitą zabudowy: 30 m^2 w zależności od terenu;
    - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 10% lub 20%;
    - maksymalną wysokość budynków: od 0 do 9 m w zależności od terenu;

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

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

2. Informacje z analizy rynku nieruchomości

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

3. Obciążenia finansowe gminy

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

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

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

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

3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego

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

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

W zakresie rozbudowy sieci dróg i części terenów zielonych (z wyłączeniem terenu ZP.2, gdzie toczące się procesy inwestycyjne, realizowane na podstawie wydanych pozwoleń na budowę obszaru wykluczają obecnie możliwość realizacji przeznaczenia wskazanego w planie, a tym samym wykupu nieruchomości) wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość zaprezentowano w Tabeli 1.

Tabela 1 - Wykupy nieruchomości konieczne dla realizacji zadań gminy

przeznaczenie terenu	nr działki	powierzchnia do wykupu	cena zł/m^2	koszt wykupu	suma dla terenu
KDDT.1	168/2	2308,65	413,00 zł	953 472 zł	1 017 545 zł
	203/6	84,96	413,00 zł	35 088 zł	
	274/4	5,44	413,00 zł	2 247 zł	
	266	22,86	413,00 zł	9 441 zł	
	254/51	5,44	413,00 zł	2 247 zł	
	264/8	20,19	413,00 zł	8 338 zł	
	264/9	12,51	413,00 zł	5 167 zł	

	264	3,74	413,00 zł	1 545 zł	
KDZT.1	203/5	1022,62	413,00 zł	422 343zł	587 179zł
	203/6	312,99	413,00 zł	129 265 zł	
	203/3	86,13	413,00 zł	35 572 zł	
KDZT.2	131/43	65,34	413,00 zł	26 985 zł	42 489 zł
	131/44	37,54	413,00 zł	15 504 zł	
KDZT.3	330	173	413,00 zł	71 449 zł	519 926 zł
	331	148,9	413,00 zł	61 496 zł	
	332	30,39	413,00 zł	12 551 zł	
	333	24,97	413,00 zł	10 313 zł	
	334	13,07	413,00 zł	5 398 zł	
	336	164	413,00 zł	67 732 zł	
	337	34,24	413,00 zł	14 141 zł	
	319	562,93	413,00 zł	232 490 zł	
	131/38	18,23	413,00 zł	7529 zł	
	264/5	33,17	413,00 zł	13699 zł	
	264/6	24,99	413,00 zł	10321 zł	
	264/7	31,01	413,00 zł	12807 zł	
KDD.1	124/11	120,65	413,00 zł	49 828 zł	951 267 zł
	124/4	31,77	413,00 zł	13 121 zł	
	124/12	151,60	413,00 zł	62 611 zł	
	124/16	77,21	413,00 zł	31 888 zł	
	148	36,47	413,00 zł	15 062 zł	
	135/1	175,00	413,00 zł	72 275 zł	
	135/5	24,46	413,00 zł	10 102 zł	
	136	145,44	413,00 zł	60 067 zł	
	137	504,66	413,00 zł	208 425 zł	
	138	227,80	413,00 zł	94 081 zł	
	191/32	9,88	413,00 zł	4 080 zł	
	155	19,04	413,00 zł	7 864 zł	
	156	67,22	413,00 zł	27 762 zł	
	157	10,07	413,00 zł	4 159 zł	
	158	31,1	413,00 zł	12 844 zł	
	159	33,34	413,00 zł	13 769 zł	
	197/5	133,69	413,00 zł	55 214 zł	
	197/6	34,30	413,00 zł	14 166 zł	
	192/9	211,02	413,00 zł	87 151 zł	
	192/8	40,34	413,00 zł	16 660 zł	
	193/7	23,85	413,00 zł	9 850 zł	
	193/8	119,67	413,00 zł	49 424 zł	
	194/6	74,73	413,00 zł	30 863 zł	
KDD.2	226	2,83	413,00 zł	1 169 zł	4 853 zł
	225	8,92	413,00 zł	3 684 zł	
KDD.4	157	82,16	413,00 zł	33 932 zł	38 099 zł
	168	10,09	413,00 zł	4 157 zł	
ZP.1	61	3138,76	413,00 zł	1 296 308 zł	3 698 200 zł
	81/2	2425,36	413,00 zł	1 001 674 zł	

	83	667,92	413,00 zł	275 851 zł	
	89	582,41	413,00 zł	240 535 zł	
	339	2140,03	413,00 zł	883 832 zł	
ZP.3	69/4	17,17	413,00 zł	7 091 zł	2 443 655 zł
	69/5	84,64	413,00 zł	34 956 zł	
	118/5	686,66	413,00 zł	283 591 zł	
	71/1	2121,26	413,00 zł	876 080 zł	
	70/3	928,92	413,00 zł	383 644 zł	
	67/9	2078,19	413,00 zł	858 292 zł	
				suma:	9 303 213 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" (styczeń 2018r.).

Konieczne będzie też pozyskanie przez gminę gruntów należących do Skarbu Państwa na własność, czy to poprzez bezpłatne przekazanie, zaoferowanie nieruchomości zamiennych lub na innej drodze wynegocjowanej przez podmioty publiczne.

W Tabeli 2 przedstawiono powierzchnie terenów mogących podlegać zamianie.

Tabela 2 - powierzchnia działek mogących podlegać komunalizacji

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia	Suma powierzchni dla
KDZT.2	286/5	1977,59	2558,17
	693/3	515,88	
	286/2	64,7	
KDZT.3	286/2	68,93	9 350,81
	286/4	2108,49	
	693/2	138,3	
	699/1	163,4	
	320	3624,57	
	321	2500,71	
	322	44,27	
	323	139,11	
	324	42,93	
	325	119,81	
	326	38,29	
	327	20,09	
	328	13,31	
	329	7,09	
	60	390,44	
		suma:	11 909

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" (styczeń 2018r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w tej dzielnicy Krakowa średnią cenę 1 m^2 działki przeznaczonej do wykupu oszacowano na 413 zł/ m^2.

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

$$\underline{Kw = \sum(Pw \times Cd) = 11\,172\,212 \text{ zł}}$$

gdzie:
Pw - powierzchnia do wykupu z danej działki,
Cd - cena 1 m^2 działki.

Szacowanie kosztów wykupu nieruchomości obarczone jest ryzykiem popełnienia błędu, który trudno jest wyeliminować. Szacunkowe wartości ziemi są bowiem aktualne na dzień sporządzania prognozy, czyli w 2017 roku. Im dalej w przyszłość, tym większa jest niepewność co do cen transakcyjnych osiąganych w kolejnych latach. Dodatkowo, mogą wystąpić znaczne różnice, raczej zawyżające ceny wykupu, wynikające z negocjacjami z właścicielami nieruchomości.

3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

Tereny, w ramach których konieczne będzie przeprowadzenie podziałów, przedstawiono w poniższej tabeli. Jednocześnie, do obliczeń przyjęto następujące ceny usług geodezyjnych:

- około 2 000,00 zł za wydzielenie działki;

Tabela 3 - Szacunkowe koszty przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Przeznaczenie terenu	Liczba podziałów	Koszt podziałów
KDDT.1	5	10 000,00 zł
KDZT.1	1	2 000,00 zł
KDZT.2	2	4 000,00 zł
KDZT.3	1	2 000,00 zł
KDD.1	16	32 000,00 zł
KDD.2	2	4 000,00 zł
ZP.1	3	6 000,00 zł
ZP.3	5	10 000,00 zł
ZP.4	2	4 000,00 zł
	Suma:	74 000,00 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" (styczeń 2018r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyniosą:

$$\underline{Kg = 2000 \times Lt = 74\,000 \text{ zł}}$$

gdzie:
Lt - liczba podziałów dla danego terenu

3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych

W prognozie uwzględniono konieczność urządzenia przez miasto terenu drogi przebiegającej przez obszar objęty opracowaniem KDD.1. Nie uwzględniono natomiast fragmentów dróg, których korekty przebiegu dokonano w planie, ale które w swej większości znajdują się poza obszarem opracowania.

Przyjęto także, że urządzenia wymagać będą cztery tereny zielone - ZP.1, ZP.3 - ZP.4, oraz ZPF.1 co związane będzie ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania tych terenów oraz koniecznością wykupu tych terenów przez gminę od prywatnych właścicieli.

Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów publicznych

	KDD.1	
Długość drogi do urządzenia [m]	390	
cena jedn. 1 km	3 398 736,58 zł	suma:
koszt urządzenia drogi	1 325 507 zł	1 325 507 zł

	KDZT.3	KDDT.1	KDZT.1	KDZT.2	
długość torowiska do budowy [m]	630	350	680	220	
cena jedn. 1 km	10 367 807 zł	10 367 807 zł	10 367 807 zł	10 367 807 zł	suma:
koszt budowy torowiska	6 531 718 zł	3 628 732 zł	7 050 109 zł	2 280 918 zł	19 491 477 zł

	ZP.1	ZP.3	ZP.4	ZPf.1
Powierzchnia do urządzenia [m^2]	79716,47	5909,35	2516,05	5041,32
cena urządzenia 1 m^2	50,00 zł	50,00 zł	50,00 zł	50,00 zł
suma kosztów urządzenia terenów zielonych	3 985 824 zł	295 468 zł	128 319 zł	252 066 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" (styczeń 2018r.).

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 4 wynosi:

Kd = 25 478 661 zł

3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i w związku z uchwaleniem planu nie zaistnieje konieczność rozbudowy sieci infrastruktury.

W związku z wyżej wymienionymi okolicznościami obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej **nie wystąpią.**

3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji

Koszty z tej kategorii obejmują wykonanie wycen dla ustalenia rekompensat oraz nabycia nieruchomości, a także koszt sporządzenia samego planu miejscowego. W niniejszym projekcie planu nie wystąpi konieczność wypłacenia rekompensat. Koszt wyceny w celu nabycia nieruchomości przez gminę są trudne do oszacowania co do wysokości i czasu wystąpienia, a przede wszystkim na tyle niskie (cena operatu szacunkowego wynosi zazwyczaj kilkaset złotych), że wręcz nieistotne przy szacowanym koszcie wykupów nieruchomości. Z tego względu koszty te zostaną pominięte w niniejszej analizie.

Jedynym kosztem związanym z obsługą procesu planowania i inwestycji, jaki będzie zmuszona ponieść gmina jest koszt wykonania projektu planu miejscowego.

Całkowite obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji wyniosą:

Kup = 108 240,00 zł

3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

∑K = 9 303 213 zł + 74 000 zł +25 478 661 zł+ 108 240 zł = 34 964 114 zł

4. Zyski gminy

4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej

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

W niniejszym projekcie stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej ustalono na poziomie 30%.

Wyżej wymienione opłaty **nie wystąpią.**

4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich

Występują trzy główne kategorie opłat adiacenckich:

- z tytułu podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem;
- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości

maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i podziałem;

- z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizację drogi - ponoszone przez właściciela nieruchomości - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uzbrojeniem terenu w sieci infrastrukturalne.

Pobieranie opłat adiacenckich szczegółowo reguluje Art. 98a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50).

W prognozie założono, że opłaty adiacenckie naliczyć można będzie od uruchomionych przez plan terenów inwestycyjnych, które dodatkowo skorzystają na gminnej inwestycji w rozbudowę drogi KDD.1 - MWn.2, MN/Ui.1, MN.10. Możliwość ich naliczenia zależeć będzie od podjęcia przez gminę uchwały o wysokości opłat adiacenckich.

4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, a także tereny obecnie użytkowane rolniczo oraz tereny ogródków działkowych, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową oraz pod usługi sportu i rekreacji. W związku z tym przewidywać należy zmiany w wysokości podatku od nieruchomości pobieranego przez gminę. Wysokość tych zmian uzależniona będzie od tego, czy faktycznie nieruchomości te w ciągu dziesięciu lat zostaną zagospodarowane w sposób zgodny z ustaleniami planu, czy też pozostaną użytkowane w dotychczasowy sposób. Na potrzeby prognozy, przyjęto, iż połowa z terenów, których przeznaczenie w planie uległo zmianie faktycznie zostanie w tym czasie zainwestowana.

W Krakowie w 2017 roku obowiązują następujące stawki podatku rolnego:
1) od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych - 131,10zł,
2) od 1 ha pozostałych gruntów - 262,20 zł.

Kraków należy do II okręgu podatkowego. Dla uproszczenia przyjęto do obliczeń stawkę podatku rolnego dla całego terenu jak dla gruntów gospodarstw rolnych.

W 2017 roku w Krakowie obowiązują następujące wysokości podatku od nieruchomości:

Grunty:
- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,89 zł od 1 m^2 powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,27 zł od 1 m^2 powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,54 od ha powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.), 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 - 2,98 zł od 1 m^2 powierzchni,
- pozostałe - 0,47 zł od 1 m^2 powierzchni.

Budynki lub ich części:
- mieszkalnych- 0,75 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej -22,66 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 RMK z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych
i zanikających (Dz. U. Woj. Małopol. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 11,33 od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,59 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 1,84 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 6,80 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- związane 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.) - 1,13 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół - 1,13 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,33 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,
- pozostałe - 7,62 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej.

Budowle:
- 2 % ich wartości,
- stadiony sportowe wraz z infrastrukturą - 0,1 % ich wartości.

Tabela 5 - szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m2]	Szacunkowy podatek od gruntów przed uchwaleniem planu	Szacunkowy podatek od gruntów po uchwaleniu planu	Zysk z podatku od gruntów	Szacunkowy podatek od budynków przed uchwaleniem planu	Szacunkowy podatek od budynków po uchwaleniu planu	Zysk z podatku od budynków
MW.8	1473	386 zł	692 zł	306 zł	0 zł	1 547 zł	1 547 zł
MW.9	3008	782 zł	1 414 zł	632 zł	0 zł	3 780 zł	3 780 zł
MW.10	3013	790 zł	1 416 zł	626 zł	0 zł	5 423 zł	5 423 zł
MW.11	6018	1 565 zł	2 828 zł	1 264 zł	0 zł	13 087 zł	13 087 zł
MW.19	2212	575 zł	1 040 zł	465 zł	0 zł	3 994 zł	3 994 zł
MW.20	1710	448 zł	804 zł	355 zł	220 zł	2 693 zł	2 474 zł
MW.21	5471	1 434 zł	2 571 zł	1 137 zł	24 zł	8 617 zł	8 593 zł
MW.22	6420	1 683 zł	3 017 zł	1 334 zł	275 zł	6 741 zł	6 467 zł
U.1	2480	650 zł	2 207 zł	1 557 zł	0 zł	22 524 zł	22 524 zł
US.1	3475	911 zł	938 zł	27 zł	367 zł	4 726 zł	4 359 zł
US.3	3493	916 zł	943 zł	27 zł	272 zł	4 750 zł	4 478 zł
MN.8	3103	814 zł	1 458 zł	645 zł	37 zł	2 095 zł	2 058 zł

MN.10	5236	2 461 zł	2 461 zł	0 zł	314 zł	3 534 zł	3 221 zł
MWn.1	3616	940 zł	1 700 zł	759 zł	650 zł	5 487 zł	4 837 zł
MWn.2	4 898	2 302 zł	2 302 zł	0 zł	137 zł	3 514 zł	3 377 zł
MN/Ui.1	16617	14 789 zł	14 789 zł	0 zł	480 zł	338 887 zł	338 407 zł
SUMA			40 579 zł				428 626 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" (styczeń 2018r.).

Szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości:

w 1 roku wyniosą ok.	46 920 zł
w 2 roku wyniosą ok.	93 841 zł
w 3 roku wyniosą ok.	140 761 zł
w 4 roku wyniosą ok.	187 682 zł
w 5 roku wyniosą ok.	234 602 zł
w 6 roku wyniosą ok.	281 523 zł
w 7 roku wyniosą ok.	328 443 zł
w 8 roku wyniosą ok.	375 364 zł
w 9 roku wyniosą ok.	422 284 zł
w 10 roku wyniosą ok.	469 205 zł

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

Zpn = [Zpb + Zpg]*0,1 +[Zpb + Zpg]*0,2 + [Zpb + Zpg]*0,3 + [Zpb + Zpg]*0,4 + [Zpb + Zpg]*0,5 + [Zpb + Zpg]*0,6 + [Zpb + Zpg]*0,7 + [Zpb + Zpg]*0,8 + [Zpb + Zpg]*0,9 + [Zpb + Zpg] = 2 580 627 zł

gdzie:
Zpb = wpływy z tytułu podatku od budynków,
Zpg = wpływ z tytułu podatku od gruntów.

4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych

W granicach obszaru objętego projektem planu występują pojedyncze tereny gminne, które mogą stać się źródłem dochodów związanych z ich sprzedażą.

Tabela 6 - szacunkowe zyski ze sprzedaży gruntów gminnych

Przeznaczenie terenu	nr działki	powierzchnia do sprzedaży [m^2]	cena zł/m^2	zysk ze sprzedaży
KU.8	131/39	5449,94	413 zł	2 250 825 zł
KU.9	121/4	322,92	413 zł	133 364 zł
KU.10	191/137	294,87	413 zł	121 781 zł
MWi.15	210/2	825,16	413 zł	340 791 zł
U.1	195/2	243,9	413 zł	100 731 zł
MW.19	198/3	548,61	413 zł	226 576 zł
	199/14	164,55	413 zł	67 959 zł
MN.14	132/5	69,17	413 zł	28 567 zł

	132/9	23,23	413 zł	9 594 zł
	132/10	362,12	413 zł	149 556 zł
	132/12	73,62	413 zł	30 405 zł
			suma:	3 460 149 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" (styczeń 2018r.).

Z danych zamieszczonych w Tabeli 5 wynika, że:

Zs = Ps*Cs = 3 460 149 zł

gdzie:
Ps = powierzchnia gruntów do sprzedaży,
Cs = cena sprzedaży m2 gruntów.

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

Udział samorządu gminnego we wpływach z innych podatków, na wysokość których mogą mieć wpływ zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują m.in. zapisy Ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2015, poz. 513 z późn. zm.). Gmina uzyskuje wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% wartości nieruchomości będącej przedmiotem obrotu oraz wpływ z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy w wysokości 39,34% ich podatku dochodowego oraz od osób prawnych w wysokości 6,71% ich podatku dochodowego.

W związku z faktem, iż ewentualne zyski z tego tytułu są stosunkowo niskie, właściwe oszacowanie ich wysokości bardzo mało prawdopodobne, a teren, dla którego można by je uznać za skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi niewielką część obszaru opracowania, zyski te zostały pominięte w prognozie.

4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma zysków całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

∑Z = 2 580 627,00 zł + 3 460 149,00 zł = 6 040 776,00 zł

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Wschód" spowoduje, w perspektywie dziesięciu lat od uchwalenia planu, i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, ujemny bilans zysków i kosztów wynoszący:

Ee = ∑Z-∑K = 6 040 776 zł - 34 964 114 zł = - 28 923 338 zł

Należy jednak pamiętać, iż powyższa analiza ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianom zarówno na plus jak i na minus w związku z różnymi, makro i mikroekonomicznymi czynnikami.

Należy zwrócić uwagę, iż przedmiotowy plan uruchamia do zainwestowania jedynie niewielkie tereny użytkowane dotychczas rolniczo oraz zmienia przeznaczenie ogródków działkowych. Do urządzenia pozostaje odcinek drogi publicznej oraz niewielkie tereny zielone. Dla zdecydowanej większości obszaru plan pełni jedynie rolę porządkującą oraz ochronną przed presją budowlaną na tereny otwarte. Na ujemny bilans kosztów i zysków wpływa w dużej mierze uwzględniony w prognozie plan urządzenia odcinków torowisk tramwajowych.

Aby poprawić nieco bilans kosztów i zysków z uchwalenia planu rozważyć można pobieranie opłaty adiacenckiej, przy czym należy zwrócić uwagę, iż nie przeważy ona na tyle, by otrzymać w dziesięcioletniej perspektywie dodatni bilans. Zwrot poniesionych kosztów wystąpić może dopiero w dłuższej perspektywie.

Należy zaznaczyć, że plan miejscowy chroniący tereny otwarte, cenne przyrodniczo, przynosi korzyści pozafinansowe dla społeczności, przyczyniając się do zrównoważonego rozwoju miasta, poprawiając parametry jakości powietrza, zapewniając dostęp do zieleni o walorach rekreacyjnych oraz znaczeniu historycznym i podnosząc jakość życia mieszkańców.

6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453, 2203, 2260);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232);
- Uchwała nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 5457);
- Dane elektroniczne z uproszczonym stanem własnościowym przekazane przez UM Krakowa;
- Dane z serwisu msip.um.krakow.pl;
- Szczegółowa inwentaryzacja terenowa Wykonawcy przeprowadzona w maju 2015 r.;
- Obrót nieruchomościami w 2014 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015 r.;
- Katalog cen robót kolejowych i tramwajowych, I kwartał 2016, Bistyp, Warszawa 2016 r.;
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych, I kwartał 2016, Bistyp, Warszawa 2016 r.