

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „BRONOWICE - REJON KONCENTRACJI USŁUG”

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka

- główny projektant planu, opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu

mgr inż. Sylwia Mischak - projektant planu

mgr Małgorzata Ukleja - udział w opracowaniu

Łódź, styczeń 2019 r.

Spis treści

1. Wstęp.....	3
1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania	3
1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem	4
1.3. Struktura własności gruntów.....	5
1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
2. Informacje z analizy rynku nieruchomości	7
3. Obciążenia finansowe gminy	7
3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości.....	7
3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego.....	7
3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.....	12
3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych.....	12
3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej.....	14
3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji	14
3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	14
4. Zyski gminy	15
4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej.....	15
4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich	17
4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości	17
4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych.....	19
4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych.....	20
4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..	20
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	20
6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie	21

1. Wstęp

1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest zgodnie z zapisami art. 17 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., 164 poz. 1587).

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

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

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

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

Obciążenia finansowe gminy:

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

Zyski gminy z tytułu:

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

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

Powyższe wyszczególnienie można podsumować następującym wzorem:

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

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

1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem

Obszar opracowania „Bronowice - Rejon Koncentracji Usług” stanowi niewielki terytorialnie (60,6 ha) fragment północno-zachodniej części miasta położony na południu Dzielnicy IV Prądnik Biały. Teren opracowania ograniczony jest od północnego - wschodu ul. Józefa Chełmońskiego, od południa ul. Josepha Conrada i od zachodu ul. Jasnogórską. Podstawowy układ drogowy tworzą ulice Jasnogórska i Josepha Conrada. Pozostałe ulice obszaru tj. ul. Stawowa, Sosnowiecka i Józefa Chełmońskiego mają znaczenie lokalne.

Zagospodarowanie terenu stanowią obiekty komercyjno-handlowe, które tworzą centrum usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim. W obrębie terenu rozlokowano centra handlowe: OBI, Castorama Bronowice, Galeria Bronowice oraz IKEA Kraków wraz z dużymi powierzchniami parkingów. W ramach zabudowy usługowej występują również obiekty biurowe, salony samochodowe oraz stacje paliw. Przy ul. Chełmońskiego rozlokowano niewielkie powierzchnie zabudowy mieszkaniowej. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu opracowania od południa stanowią zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowa usługowa. Na wschód od ul. Józefa Chełmońskiego rozlokowane są zespoły zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami niezabudowanymi z częściowo rozpoczętymi procesami inwestycyjnymi. Tereny o funkcji usługowej znajdują się również na zachód od ulicy Jasnogórskiej.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązywał miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo-usługowego Bronowice Wielkie-Wschód w Krakowie przyjęty Uchwałą Nr CII/668/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 stycznia 1994 r.

Z uwagi na charakter zagospodarowania i użytkowanie terenu wyodrębnione zostały strefy:

- Strefy zurbanizowanej o charakterze miejskim i ukształtowanym układzie przestrzennym o nie najwyższej jakości tj. tereny handlowe (U), tereny usług wielkopowierzchniowych (UC), tereny magazynowe (P);
- Strefy zurbanizowanej o charakterze miejskim i częściowo ukształtowanym układzie przestrzennym obejmujące tereny mieszkaniowe (MN),
- Strefy zurbanizowanej o charakterze miejskim i nieukształtowanym układzie przestrzennym obejmujące tereny niezainwestowane.

Obszar objęty opracowaniem wyposażony jest we wszelkie media miejskie. Układ komunikacyjny dróg na terenie objętym planem ulegnie niewielkiej modyfikacji, która głównie opierać się będzie na poszerzeniach dróg istniejących.

Zadaniem niniejszego projektu planu jest określenie zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru, którego struktura obejmuje w większości tereny usługowe urządzone

i niezainwestowane oraz w niewielkiej części obszaru - zabudowę mieszkaniową. W związku z powyższym niniejszy plan ma charakter inwestycyjno-porządkujący.

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

- uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę architektoniczną,
- dalszego rozwoju obszaru jako centrum komercyjno - usługowego, przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenów niezabudowanych.

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:

- własność Gminy Kraków - działki o łącznej powierzchni 1,05 ha, co stanowi 1,74% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki we współwłasności- oraz działki oddane w różne formy władania o łącznej powierzchni 4,66 ha co stanowi 7,68% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 0,02 ha, co stanowi 0,03% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki we współwłasności oraz działki oddane w różne formy władania - działki o łącznej powierzchni 5,81 ha, co stanowi 9,59% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste - działki o łącznej powierzchni 0,4 ha, co stanowi - 0,66% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki o nieuregulowanym stanie prawnym - działki o łącznej powierzchni 0,18 ha co stanowi 0,30% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych i osób prawnych - działki o łącznej powierzchni 48,5 ha, co stanowi 80% powierzchni obszaru.

Większość nieruchomości objętych opracowaniem stanowi własność osób fizycznych i prawnych (ok.80%). Znaczną część stanowią także nieruchomości Skarbu Państwa we współwłasności oraz działki oddane w różne formy władania (ok.11%) i nieruchomości Gminy Miasta Krakowa, działki we współwłasności i działki oddane w różne formy władania (ok.9,5%). Miasto ma ograniczone możliwości decydowania o swoich nieruchomościach, gdyż są one w większości oddane w użytkowanie wieczyste lub w różne formy władania.

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:

- **MNi/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, dla którego określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 2,0;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30%;
 - maksymalną wysokość budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 13 m;
- **MW/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami lub budynkami mieszkalno-usługowymi, dla którego określono m.in.:

- maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 2,0;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30% i 40% w zależności od charakteru zabudowy ;
 - maksymalną wysokość budynków: 13 m;
- **U.1-U.4** - Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,5, 2,0, 3,0 i 5,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków: 10 m, 13 m i 21 m w zależności od terenu;
- **UC/U.1-UC/U.9** - Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 3,0, 4,9, 5,6 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków: 13 m, 22 m, 25 m i 36 m w zależności od terenu;
- **ZP.1-ZP.4** - Tereny zieleni urządzonej o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią izolacyjną, dla których określono m.in.:
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 80% i 90% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń budowlanych: 4 m;
- **KU.1 i KU.2** - Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia transportu publicznego oraz parkingi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z obsługą komunikacji zbiorowej i parkowania., dla których określono m. in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,0 i 3,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 10% i 20% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 5 m i 20 m w zależności od terenu;
- **W.1** - Teren infrastruktury technicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej, dla którego określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,1;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- Tereny komunikacji z podziałem na:
 - **KDGP.1** - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej przyspieszonej,
 - **KDGPT.1** - teren drogi głównej przyspieszonej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym,
 - **KDL.1-KDL.3** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
 - **KDD.1-KDD.3** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - **KDT.1-KDT.2** - Tereny wydzielonych linii tramwajowych,
 - **KDX.1-KDX.4** - Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze.

Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do

prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury.

W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, w tym urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury przeciwpowodziowej wraz z obiektami małej architektury. W terenach ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację: tras rowerowych, obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury przeciwpowodziowej.

W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zielen towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie.

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

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

2. Informacje z analizy rynku nieruchomości

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

3. Obciążenia finansowe gminy

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

Negatywne skutki dotyczące uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują koszty odszkodowań bądź wykupów nieruchomości, jakie gmina zmuszona będzie przeprowadzić na rzecz właścicieli bądź użytkowników wieczystych gruntów, z których korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zasady realizacji roszczeń regulują Art. 36 i 37 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Realizacja tych roszczeń może również nastąpić w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennej. W przypadku nie skorzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego z wyżej wymienionych opcji, może on wystąpić z roszczeniem w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do pięciu lat od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odszkodowanie będzie wtedy równe obniżeniu wartości nieruchomości.

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 wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość przedstawiono w Tabeli 1.

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 1 - Wykupy nieruchomości konieczne dla realizacji zadań gminy

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do wykupu [m ²]	Cena wykupu 1 m ² [zł/m ²]	Koszt wykupu [zł]	Suma kosztów dla terenu [zł]
KDGP.1	1253	300	500	150 000	150 000
KDGPT.1	1443/25	7	500	3 500	5 164 000
	1443/24	1 614		807 000	
	1439	48		24 000	
	1475/12	2 036		1 018 000	
	1475/11	560		280 000	
	1480/7	558		279 000	
	1481/4	111		55 500	
	1482/2	107		53 500	
	867/3	120		60 000	
	1483/2	51		25 500	
	1484/2	47		23 500	
	1485/2	13		6 500	
	1487/2	266		133 000	
	869/2	436		218 000	
	873/3	83		41 500	
	782/13	4 271		2 135 500	
KDT.1	1400/3	90	500	45 000	780 500
	1399/3	1 471		735 500	
KDT.2	1443/24	1 980	500	990 000	2 611 500
	1418	48		24 000	
	1416/2	400		200 000	
	1417	690		345 000	
	1443/12	806		403 000	
	1443/23	1 029		514 500	
	1422/1	122		61 000	
	1443/21	148		74 000	
KDL.1	1259/3	45	500	22 500	2 316 500
	1260	19		9 500	
	1264	5		2 500	
	1520/1	22		11 000	
	1270	14		7 000	
	1271/3	33		16 500	
	1273	66		33 000	
	1274/2	60		30 000	
	1475/2	59		29 500	
	1280/2	72		36 000	
	1281/2	69		34 500	
	1282	65		32 500	

	1286	61		30 500	
	1287	76		38 000	
	1288/2	157		78 500	
	1289/2	69		34 500	
	1290/2	74		37 000	
	1291/2	85		42 500	
	1292	80		40 000	
	1295	168		84 000	
	1297/2	107		53 500	
	1298/2	181		90 500	
	1299/1	122		61 000	
	1301/2	145		72 500	
	1302/2	141		70 500	
	1303/2	141		70 500	
	1304/2	66		33 000	
	1305/2	78		39 000	
	1306/1	140		70 000	
	1307/2	77		38 500	
	1308/2	90		45 000	
	1309/2	94		47 000	
	1310/2	119		59 500	
	1311/2	106		53 000	
	1312/2	117		58 500	
	1313/1	198		99 000	
	1314/4	194		97 000	
	1315/3	182		91 000	
	1316/2	182		91 000	
	1318/2	190		95 000	
	1319/2	101		50 500	
	1320/2	77		38 500	
	1322	29		14 500	
	1323	25		12 500	
	1324	31		15 500	
	1325	64		32 000	
	1326	38		19 000	
	1327	66		33 000	
	1328/2	11		5 500	
	1329/2	4		2 000	
	1353/3	9		4 500	
	1348	43		21 500	
	1347/2	38		19 000	
	1346/2	22		11 000	
	1345/2	18		9 000	
	1344/2	36		18 000	
	1343	42		21 000	
	1342	10		5 000	
KDL.2	1487/2	266	500	133 000	133 000
KDL.3	1313/5	5	500	2 500	28 500

	1314/2	12		6 000	
	1314/3	13		6 500	
	1315/2	27		13 500	
KDD.1	1353/3	15	500	7 500	7 500
KDD.2	873/2	189	500	94 500	166 000
	1348	22		11 000	
	1347/2	36		18 000	
	1346/2	19		9 500	
	1345/2	16		8 000	
	1344/2	30		15 000	
	1343	20		10 000	
KDD.3	1443/12	14	500	7 000	1 346 500
	1443/23	540		270 000	
	1443/14	210		105 000	
	1443/21	804		402 000	
	1431/2	1122		561 000	
	1432/2	3		1 500	
KDX.1	1301/2	1 049	500	524 500	524 500
KDX.3	1475/11	560	500	280 000	308 000
	1475/12	56		28 000	
KU.1	1279/2	310	500	155 000	8 034 000
	1280/2	298		149 000	
	1281/2	288		144 000	
	1282	310		155 000	
	1284/2	3 356		1 678 000	
	1285	354		177 000	
	1286	1 031		515 500	
	1287	1 027		513 500	
	1288/2	5 877		2 938 500	
	1289/2	2 751		1 375 500	
	1290/2	364		182 000	
	1291/2	102		51 000	
KU.2	1301/2	1 136	500	568 000	1 178 000
	1302/4	965		482 500	
	1303/4	255		127 500	
Suma kosztów całkowitych					22 748 500 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Tabela 2 -Powierzchnia działek mogących podlegać komunalizacji

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do komunalizacji [m ²]	Suma powierzchni dla poszczególnych terenów [m ²]
KDGPT.1	837/1	836	20 488
	838/1	469	
	939/1	405	
	840/1	797	
	841/1	652	
	842/1	620	
	843/1	1521	

	844	598	
	845/1	137	
	846/1	56	
	847/1	9	
	848	21	
	849	32	
	861/1	3 766	
	852/1	474	
	857	55	
	858	59	
	859	117	
	860	117	
	862/1	205	
	863/1	3 700	
	1475/2	1 652	
	864/1	215	
	865/1	1461	
	866/1	402	
	867/2	1 556	
	872	556	
KDGP.1	1443/16	34	36 638
	1416/1	682	
	1093	35922	
KDL.1	872	612	612
KDL.3	1046/52	21	2 692
	1274/1	148	
	1275/1	145	
	1276/1	135	
	1277/1	136	
	1411/1	171	
	1518/1	162	
	1618/2	1774	
Suma dla terenów			60 430 m²

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w tym rejonie Krakowa oszacowano średnią cenę 1 m²działki przeznaczonej do wykupu na 500 zł/m².

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

$$\mathbf{Kw = \sum(Pw \times Cd) = 22\,748\,500 \text{ zł}}$$

gdzie:

Pw - powierzchnia do wykupu z danej działki,

Cd - cena 1 m² działki.

Szacowanie kosztów wykupu nieruchomości obarczone jest ryzykiem popełnienia błędu, który trudno jest wyeliminować. Szacunkowe wartości gruntów są bowiem aktualne na dzień

sporządzania prognozy. Im dalej w przyszłość, tym pojawia się większa niepewność cen transakcyjnych osiąganych w kolejnych latach. Dodatkowo, mogą wystąpić znaczne różnice, raczej zawyżające ceny wykupu, związane z negocjacjami z właścicielami nieruchomości.

3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

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

- 2000,00 zł za wydzielenie działki,
- 400,00 zł za wydzielenie każdej następnej działki w ramach jednej procedury podziału.

Tabela 3 - Szacunkowe koszty przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Przeznaczenie terenu	Liczba podziałów	Koszt podziałów [zł]
KDGPT.1	20	38 400
KDGP.1	8	14 400
KDT.1	2	2 400
KDT.2	14	18 400
KDL.1	73	146 000
KDL.2	1	2 000
KDD.1	5	10 000
KDD.2	3	4 400
KDD.3	8	16 000
KDD.4	8	12 800
KDX.1	2	2 400
KDX.2	1	2 000
KDX.3	3	6 000
KU.1	16	24 000
KU.2	5	10 400
Suma		309 600 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyniosą:

$$\mathbf{Kg = 2000 \times Lt = 309\ 600 \text{ zł}}$$

gdzie:

Lt - liczba podziałów dla danego terenu.

Z uwagi na fakt że, w niniejszym planie znajduje się droga nowoprojektowana oraz zachodzi konieczność rozbudowy lub przebudowy układu komunikacyjnego, całkowity koszt podziałów jest znaczący. W związku z tym, obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości **wyniosą 309 600 zł.**

3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest koszt urządzenia terenów publicznych. Niniejsze koszty związane będą z rozbudową, przebudową dróg istniejących.

Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowych odcinków dróg przeznaczonych pod wydzieloną linię tramwajową (KDT.1 i KDT.2), przebudowę dróg w terenach:KDGPT.1, KDL.1. i KDD.2 oraz budowę ciągów pieszych w terenach KDX.1,KDX.2, KDX.3 i KDX.4.

Dodatkowo w prognozie przedstawiono koszt budowy torowiska tramwajowego, którego budowa planowana jest wzdłuż ulicy J. Conrada (KDGPT.1), następnie biegnącego równolegle do ul. Jasnogórskiej(KDGP.1),przecinając ul. Sosnowiecką (KDL.2), z pętlą tramwajową przy ul. Stawowej (KDL.3). Prognoza zawiera również szacunkowy koszt budowy parkingu P&R i terminal komunikacji zbiorowej przy ul. Stawowej na terenie oznaczonym KU.1 oraz parkingu KU.2. Do obliczeń parkingu na terenie KU.1 przyjęto proporcję 50/50 tj. 50% jako powierzchnia pod terminal komunikacji zbiorowej i 50% jako powierzchnia pod parking w systemie P&R. Natomiast do budowy parkingu zastosowano proporcję 70/30 z czego 70% stanowi powierzchnia przeznaczona do utwardzenia 30% jako teren biologiczne czynny.

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

- Koszt urządzenia 1m² jezdni - 240 zł,
- Koszt urządzenia 1m² chodnika - 130 zł,
- Koszt oświetlenia 1 mb drogi - 150 zł,
- Koszt budowy 1m²parkingu wraz z instalacją kanalizacji deszczowej oświetleniem 306 zł.

Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów publicznych

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia jezdni [m ²]	Koszt urządzenia jezdni w[zł]	Powierzchnia chodnika [m ²]	Koszt urządzenia chodnika [zł]	Długość jezdni do oświetlenia [mb]	Koszt oświetlenia [zł]	Suma kosztów urządzenia drogi [zł]
KDL.1	5 321	1 277 040	2 220	288 600	1 480	222 000	1 787 640
KDD.2	480	115 200	229	29 700	113	16 950	161 920
KDD.3	1 698	407 520	1 132	147 160	283	42 450	597 130
KDX.1	-	-	1 049	136 370	212	31 800	168 170
KDX.2	-	-	1 046	135 980	173	25 950	161 930
KDX.3	-	-	652	84 760	130	19 500	104 260
Suma kosztów							3 063 680 zł

Wyszczególnienie	KDT.1, KDT.2, KDGP.1
Długość torowiska do budowy [m]	1 780
Cena jedn. 1 km	10 367 807 zł
Koszt budowy torowiska	18 454 696 zł

Wyszczególnienie	KU.1	KU.2
Powierzchnia terenu	16 065	2 443
Cena budowy 1 m ²	306 zł	
Koszt budowy parkingu	4 915 890 zł	779 076 zł
Suma kosztów urządzenia parkingów	5 663 448 zł	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 4 wynosi:

$$\underline{\mathbf{Kd = 3\ 063\ 680\ zł + 18\ 454\ 696\ zł + 5\ 663\ 448\ zł = 27\ 181\ 824\ zł}}$$

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 występują**.

3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji

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

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

Całkowite obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji wyniosą:

$$\underline{\mathbf{Kup = 109\ 470\ zł}}$$

3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Całkowite koszty uchwalenia niniejszego planu są wysokie, na co mają bezpośredni wpływ planowane inwestycje infrastrukturalne.

Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

$$\underline{\mathbf{\Sigma K = 22\ 748\ 500\ zł + 309\ 600\ zł + 27\ 181\ 824\ zł + 109\ 470\ zł = 50\ 349\ 394\ zł}}$$

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. Niniejszy plan zmienia przeznaczenie części terenów w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo-usługowego Bronowice Wielkie-Wschód w Krakowie (Uchwała Nr CII/668/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 stycznia 1994 r.). W związku z tym przyjęto, że dochody z tytułu opłaty planistycznej wystąpią. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości, do obliczeń przyjęto średnie ceny gruntów w okolicy obszaru objętego planem.

Tabela 5 - Dochody z tytułu opłaty planistycznej

Oznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia terenu [m ²]	Zmiany wprowadzone w projekcie planu w odniesieniu do planu szczegółowego	Szacunkowa stawka wzrostu wartości nieruchomości [zł/m ²]	Wzrost wartości nieruchomości [zł]	Wartość opłaty planistycznej [zł]
MNi/U.1	3 033	zmiana przeznaczenia z terenów mieszkaniowych jednorodzinnych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną istniejącą lub usługową	200	606 600	181 980
MW/U.1	1 817	zmiana przeznaczenia z terenów mieszkaniowych wielorodzinnych (MW) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową		363 400	109 020
	638	zmiana przeznaczenia z terenów zieleni parkowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową		127 600	38 280
UC/U.1	36 176	zmiana przeznaczenia z obszaru mieszkaniowego (M) na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	300	10 850 800	3 255 840
UC/U.3	9 565	zmiana przeznaczenia z terenów przeznaczonych pod usługi oświaty (UOp) na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy	300	2 869 500	860 850

		usługowej			
	4 775	zmiana przeznaczenia z terenów zdrowia i opieki społecznej (UZ) na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	100	477 500	143 250
	12 225	zmiana przeznaczenia z terenów mieszkaniowych wielorodzinnych (MW) na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	300	3 667 500	1 100 250
	1 751	zmiana przeznaczenia z ciągów komunikacji pieszej i rowerowej (KX) na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	200	350 200	105 060
UC/U.4	16 767	zmiana przeznaczenia z terenów wydzielonych parkingów (KP) na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej		3 353 400	1 006 020
UC/U.6	8 833	zmiana przeznaczenia z terenów wielorodzajowych programów usług ogólnomiejskich i administracji na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² lub zabudowy usługowej	100	883 300	264 990
U.3	4 588	zmiana przeznaczenia z obszaru mieszkaniowego (M) na teren zabudowy usługowej	200	917 600	275 280
Suma				21 887 400 zł	7 340 820 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Wpływy z opłaty planistycznej zasilą budżet gminy jedynie w przypadku, gdy właściciele lub użytkownicy wieczystości zbędą ją w przeciągu 5 lat. W związku z tym, że nie można założyć

sprzedaży wszystkich nieruchomości w tej perspektywie czasowej, na potrzeby niniejszej analizy założono, że w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego przedmiotem sprzedaży stanie się 40% powierzchni gruntów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu. Przy tak przyjętych założeniach, wpływy z tytułu opłaty planistycznej **wyniosą: 2 936 328 zł.**

4.2.Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich

Występują trzy główne kategorie opłat adiacenckich:

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

Pobieranie opłat adiacenckich szczegółowo reguluje Art. 98a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).

W niniejszym planie zysków wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej **nie wystapia.**

4.3.Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zabudowy usługowej, na których zlokalizowana jest zabudowa wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, biurowych i magazynowych. Na niewielkim fragmencie obszaru, pomiędzy ul. Chełmońskiego a ul. Stawową występuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.

Przeważającą część analizowanego obszaru stanowią tereny zainwestowane, niemniej jednak teren ten posiada nadal znaczne rezerwy terenów inwestycyjnych (niezabudowanych). Największą powierzchnię handlową zajmuje Galeria Bronowice. Pozostałym istniejącym wielkopowierzchniowym obiektem handlowym towarzyszą rozległe tereny parkingów naziemnych oraz niewielkie powierzchnie terenów zielonych urządzone.

Do prognozy przyjęto, że w ciągu 10 lat zostaną zagospodarowane w sposób zgodny z ustaleniami planu, czy też pozostaną użytkowane w dotychczasowy sposób. Do obliczeń przyjęto maksymalne możliwości inwestycyjne jakie określa plan.

W Krakowie w 2019 roku obowiązują następujące stawki podatku rolnego:

- od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych - 135,90 zł,
- od 1 ha pozostałych gruntów - 271,80 zł.

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

Grunty:

- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,91 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,63 od ha powierzchni,

- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,34 m² powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2017 poz. 1023) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,04 zł od 1 m² powierzchni,
- pozostałe - 0,48 zł od 1 m² powierzchni.

Budynki lub ich części:

- mieszkalnych - 0,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej -23,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 RMK z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 11,55 od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 1,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 6,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. Nr 45, poz. 235 z późn. zm.) - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół - 1,15 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałe - 7,77 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Budowle:

- 2 % ich wartości,
- stadiony sportowe wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową - 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art.4 ust.1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 6 - Szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Szacunkowy podatek od gruntów przed uchwaleniem planu [zł]	Szacunkowy podatek od gruntów po uchwaleniu planu [zł]	Zysk z podatku od gruntów [zł]	Szacunkowy podatek od budynków przed uchwaleniem planu [zł]	Szacunkowy podatek od budynków po uchwaleniu planu [zł]	Zysk z podatku od budynków [zł]
MNi/U.1	3 033	1 390	2 062	672	0	19 057	19 057

MW/U.1	2 455	64	1 495	1 431	0	15 425	15 425
UC/U.1	48 442	1 271	44 082	42 811	0	2 417 062	2 417 062
UC/U.2	6 633	4 347	6 036	1 689	0	330 960	330 960
UC/U.3	30 767	807	27 998	27 190	0	1 535 150	1 535 150
UC/U.4	16 756	440	15 248	14 808	0	1 706 950	1 706 950
UC/U.5	66 573	60 581	60 581	0	0	3 100 278	3 100 278
UC/U.6	9 127	240	8 306	8 066	0	1 487 643	1 487 643
UC/U.9	13 165	11 980	11 980	0	0	1 609 358	1 609 358
U.1	2 635	2 398	2 398	0	0	273 908	273 908
U.3	4 651	4 232	4 232	0	0	174 050	174 050
Suma		-	96 667 zł	-	-	12 766 842 zł	
Suma zysków z podatku od gruntów i budynków						12 766 509 zł	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Szacuje się, że po docelowym zagospodarowaniu terenów roczny zysk spowodowany wzrostem podatku od nieruchomości może wynosić około **12 766 509zł**. Założono, że zyski te wystąpić mogą po raz pierwszy w pierwszym roku od uchwalenia planu i co roku będą rosły o kolejne 10%, osiągając 100% po upływie 10 lat.

- w 1 roku wyniosą około: 1 276 651zł,
- w 2 roku wyniosą około: 2 553 302 zł,
- w 3 roku wyniosą około: 3 829 953 zł,
- w 4 roku wyniosą około: 5 106 604 zł,
- w 5 roku wyniosą około: 6 383 254 zł,
- w 6 roku wyniosą około: 7 659 905 zł,
- w 7 roku wyniosą około: 8 936 556 zł,
- w 8 roku wyniosą około: 10 213 207 zł,
- w 9 roku wyniosą około: 11 489 858 zł,
- w 10 roku wyniosą około: 12 766 509 zł.

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

$$\underline{\underline{Zpn = [Zpb + Zpg]*0,1 + [Zpb + Zpg]*0,2 + [Zpb + Zpg]*0,3 + [Zpb + Zpg]*0,4 + [Zpb + Zpg]*0,5 + [Zpb + Zpg]*0,6 + [Zpb + Zpg]*0,7 + [Zpb + Zpg]*0,8 + [Zpb + Zpg]*0,9 + [Zpb + Zpg] = 70 215 798 zł}}$$

gdzie:

Zpb = wpływy z tytułu podatku od budynków,

Zpg = wpływ z tytułu podatku od gruntów.

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

4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych

W granicach obszaru objętego projektem planu znajdują się nieruchomości gminne, przeznaczone pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, których sprzedaż może stać się źródłem zysku dla gminy.

Tabela 7 - Szacunkowe zyski z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Przeznaczenie terenu	Numer działki	Powierzchnia do sprzedaży [m ²]	Cena za m ² [zł]	Zysk [zł]
MNi/U.1	1262	130	500	65 000
UC/U.1	1272/1	5 415	700	3 790 500
	1262	311		217 700
UC/U.5	1451	179		125 300
	1437/4	392		274 400
	1444/9	508		355 600
UC/U.6	1474/2	302		211 400
Suma				5 039 900 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” (styczeń 2019 r.).

Z danych zamieszczonych w Tabeli 7 wynika, że:

$$\mathbf{Zs = Ps * Cs = 5\,039\,900\,zł}$$

gdzie:

Ps = powierzchnia gruntów do sprzedaży,

Cs = cena sprzedaży m² gruntów.

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

Udział samorządu gminnego we wpływach z innych podatków, na wysokość których mogą mieć wpływ zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują m.in. zapisy Ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018, poz. 1530 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.

Dominującą zabudową na obszarze objętym planem występują obiekty usługowe, spośród których największy wpływ na charakter obszaru mają wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. W ramach zabudowy usługowej występują ponadto obiekty biurowe, magazynowe, salony samochodowe oraz stacje paliw. Na niewielkim fragmencie obszaru, pomiędzy ul. Chełmońskiego a ul. Stawową występuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.

W związku z powyższym oraz z uwagi na sposób i stopień zainwestowania poszczególnych nieruchomości szacownie zysku gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych jest trudne do określenia.

W związku z tym uznaje się, że ww. zyski nie wystąpią.

4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

$$\mathbf{\sum Z = 2\,936\,328\,zł + 70\,215\,798\,zł + 5\,039\,900\,zł = 78\,192\,026\,zł}$$

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice-Rejon Koncentracji Usług” spowoduje, w perspektywie dziesięciu lat od uchwalenia planu i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, dodatni bilans zysków i kosztów wynoszący:

$$\mathbf{Ee = \sum Z - \sum K = 78\ 192\ 026\ \text{zł} - 50\ 349\ 394\ \text{zł} = 27\ 842\ 632\ \text{zł}}$$

Wysoki koszt uchwalenia niniejszego planu związany jest głównie z budową terminalu komunikacji zbiorowej, parkingu naziemnego oraz przebudową układu komunikacyjnego. dla którego konieczny jest wykup działek należących do osób prywatnych. Ww. koszty rekompensują prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości, opłaty planistycznej oraz zyski ze sprzedaży gruntów należących do gminy. Należy jednak pamiętać, że powyższa analiza ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianom zarówno na plus jak i na minus w związku z różnymi, makro i mikroekonomicznymi czynnikami.

6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.);
- Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.,
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo-usługowego Bronowice Wielkie-Wschód w Krakowie - Uchwała Nr CII/668/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 stycznia 1994 r.;
- Dane elektroniczne z uproszczonym stanem własnościowym przekazane przez UM Krakowa;
- Dane z serwisu msip.um.krakow.pl;
- Inwentaryzacja terenowa Wykonawcy przeprowadzona w grudniu 2015 r.;
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych, Bistyp 2016,
- Katalog cen robót kolejowych i tramwajowych, Bistyp 2016.