

Załącznik nr III do Zarządzenia Nr

Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „REJON ALEI IGNACEGO DASZYŃSKIEGO”**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA PLANU**

Autorzy:

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu*

*mgr inż. **Sylwia Miszczak** - projektant planu*

*mgr **Agata Burlńska** - autor opracowania prognozy*

*mgr **Małgorzata Ukleja** - udział w opracowaniu*

Spis treści

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

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 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:

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

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

1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem

Projekt planu obejmuje część Krakowa położoną w dzielnicy Grzegórzki, ograniczoną ulicami: Grzegorzecą, Kotlarską, Podgórską oraz terenami kolejowymi. Powierzchnia objęta planem wynosi 45,68 ha.

Obszar objęty planem posiada charakter śródmiejski. Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa wielorodzinna z usługami oraz zabudowa usługowa. Prawie wszystkie działki są zagospodarowane lub wydane są dla nich decyzje administracyjne zezwalające na zabudowę. Istniejące budynki w dużej mierze objęte są ochroną poprzez wpis do ewidencji lub rejestru zabytków. Zdecydowanie wyróżnia się galeria handlowa położona w południowej części obszaru objętego planem.

Do terenów otwartych na terenie objętym opracowaniem zaliczyć należy teren Nowego Cmentarza Żydowskiego położony w zachodniej części analizowanego obszaru. Na północ od niego położone są tereny rekreacyjno-sportowe z lodowiskiem i kortami tenisowymi.

Obszar objęty opracowaniem wyposażony jest we wszelkie media miejskie. Kształt układu komunikacyjnego jest przesądzony.

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

- chaotyczne dogęszczanie zabudowy,
- niesatysfakcjonującą jakość przestrzeni publicznych,
- potrzebę określenia kompleksowych zasad zagospodarowania dla pojedynczych niezagospodarowanych działek,
- występujące na części terenów przekroczenie norm hałasu,
- niewystarczającą liczbę miejsc parkingowych,
- potrzebę zarezerwowania terenu pod poszarzenie linii kolejowej.

Projekt planu przewiduje więc głównie ochronę charakteru zabudowy dzielnicy, podniesienie jakości przestrzeni publicznych, w tym terenów zielonych, oraz drobne korekty układu komunikacyjnego.

1.3. Struktura własności gruntów

Struktura własności gruntów ma fundamentalne znaczenie dla prognozowania przepływów finansowych spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania prze-

strzennego. Najkorzystniejsza z punktu widzenia gminy sytuacja występuje wtedy, gdy jak największą część gruntów przeznaczonych pod inwestycje gminne należy do podmiotów sektora publicznego. W takim przypadku minimalizuje się koszty pozyskania gruntów pod inwestycje gminne, gdyż działki mogą być przekazane między podmiotami sektora publicznego nieodpłatnie lub na drodze wymiany.

W obszarze opracowania występują następujące formy własności gruntów:

- Gmina Kraków - własność - działki o łącznej powierzchni 1,0405 ha, co stanowi 2,28% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki we współwłasności - o łącznej powierzchni 0,4688 ha, co stanowi 1,03% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki oddane w różne formy władania - o łącznej powierzchni 14,3477 ha, co stanowi 31,41% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki oddane w użytkowanie wieczyste - o łącznej powierzchni 5,2637 ha, co stanowi 11,52% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - własność - działki o łącznej powierzchni 0,0418 ha, co stanowi 0,09% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - nieuregulowany stan prawny - działki o łącznej powierzchni 0,00001 ha, co stanowi 0,00% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki we współwłasności - o łącznej powierzchni 1,3649 ha, co stanowi 2,99% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania - o łącznej powierzchni 0,5734 ha, co stanowi 1,26% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste - o łącznej powierzchni 9,5905 ha, co stanowi 21,00% powierzchni obszaru,
- Powiat Grodzki Kraków - własność – działki o łącznej powierzchni 2,2833 ha, co stanowi 5,00% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych - działki o łącznej powierzchni 3,7159 ha, co stanowi 8,14% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych i prawnych - działki o łącznej powierzchni 6,9855 ha, co stanowi 15,29% powierzchni obszaru.

Większość nieruchomości objętych opracowaniem stanowi własność Gminy Kraków (łącznie ponad 46%). Dużą część stanowią także nieruchomości Skarbu Państwa (około 25%). Mimo to miasto ma ograniczone możliwości decydowania o swoich nieruchomościach, gdyż są one w większości oddane w użytkowanie wieczyste lub w różne formy władania. Podobnie przedstawia się sytuacja nieruchomości Skarbu Państwa.

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:

- MW.1 - MW.18 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,25-2,9 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30%;
 - maksymalną wysokość budynków: 12 m-19 m w zależności od terenu;
- MW/U.1 - MW/U.5 - Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:

- maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 1,5-3,5 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie 20% i 30% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 15 m-20 m w zależności od terenu;
- U.1 - U.12 - Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, przy czym teren U.1 o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty usługowe służące funkcji placu targowego, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,2-4,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 10%, 20% lub 30% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 5 m-21 m w zależności od terenu;
- UC/U.1 - Teren zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla którego określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 3,0;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków: 20 m;
- US.1-US.2 - Tereny sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,7 i 1,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 10%;
 - maksymalną wysokość budynków: 9 m, 13,5 m i 19 m w zależności od terenu;
- ZP.1 - ZP.5 - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, skwery, zieleńce, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, dla których określono m.in.:
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 65% lub 70% w zależności od terenu;
- ZC.1 - Teren cmentarza, o podstawowym przeznaczeniu pod cmentarz, dla którego określono m.in.:
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 30%;
 - maksymalną wysokość budynków: 8 m i 5 m;
- KP.1 - Teren placu, o podstawowym przeznaczeniu pod plac publiczny, dla którego określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,05;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 15%;
 - maksymalną wysokość budynków: 6 m;
- KK.1-KK.2 - Tereny kolei, o podstawowym przeznaczeniu dla potrzeb infrastruktury kolejowej, dla którego określono m.in.:
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 10%;
- Tereny Komunikacji z podziałem na:
 - KDZT.1- KDZT.2 - Teren dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym,
 - KDL.1 - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej KDD.1 - KDD.13 - Tereny dróg publicz-

- nich, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
- KDW.1 - KDW.5 - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
 - KDX.1 - KDX.2 - Tereny komunikacji, o podstawowym przeznaczeniu pod ciągi piesze.

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. Za główny czynnik zawyżający cenę gruntów wobec średniej ceny dla miasta Krakowa uznano bardzo korzystną lokalizację działek objętych planem.

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 nieskorzystania 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 obciążeń finansowych związanych z realizacją ww. roszczeń **nie prognozuje się**.

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 terenów zielonych wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość zaprezentowano w Tabeli 1.

W przypadku działek, których Miasto Kraków jest współwłaścicielem przyjęto 50% udział Miasta, co oznacza, że do wykupu pozostaje 50% działki.

Tabela 1 - Wykupy nieruchomości konieczne dla realizacji zadań gminy

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do wykupu [m ²]	Cena 1 m ²	Koszt wykupu
KDZT.2	253/24	343	1 000 zł	343 000
KDL.1	297/1	2 679	1 000 zł	2 679 000
KDD.5	13/18	11	1 000 zł	11 000
KDD.8	319	120	1 000 zł	120 000
KDD.9	256/1	778	1 000 zł	778 000
KDD.11	314	158	1 000 zł	158 000
KDD.11	315	667	1 000 zł	667 000
KDD.12	196/1	50	1 000 zł	50 000
KDD.12	303/1	102	1 000 zł	102 000
KDD.13	297/4	113	1 000 zł	113 000
KDD.13	236/17	8	1 000 zł	8 000
KDD.13	236/47	12	1 000 zł	12 000
KDD.13	297/3	1 923	1 000 zł	1 923 000
ZP.5	277/5	987	1 000 zł	987 000
ZP.5	277/6	2 766	1 000 zł	2 766 000
ZP.5	251/5	1 574	1 000 zł	1 574 000
Suma				12 291 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego” (marzec 2018 r.).

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

Nr działki	Powierzchnia do komunalizacji [m ²]
250/3	1595
249/1	3548
Suma:	5143

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego” (marzec 2018 r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w tej dzielnicy Krakowa średnią cenę 1 m² działki przeznaczonej do wykupu oszacowano na 1000 zł/m².

Biorąc po uwagę powyższe, obliczono koszt wykupu nieruchomości mnożąc powierzchnie wykupu przez odpowiednie ceny na podstawie danych z Tabeli 2, zgodnie z formułą:

$$\mathbf{Kw = \sum(Pw \times Cd) = 12\,291\,000 \text{ zł}}$$

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 ziemi są bowiem aktualne na dzień sporządzania prognozy, czyli w 2018 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 drobnych 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 zł za wydzielenie działki;
- około 400zł 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
KDZT.2	1	2 000 zł
KDD.5	1	2 000 zł
KDD.12	2	4 000 zł
KDD.13	3	6 000 zł
KK.2	3	6 000 zł
ZP.5	5	10 000 zł
Suma	10	30 000 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego” (marzec 2018 r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyniosą:

$$\mathbf{K_g = 2000 \times L_t = 30\ 000 \text{ zł}}$$

gdzie:

L_t - liczba podziałów dla danego terenu

3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów zielonych

W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZP.5** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej. Szacunkowe koszty urządzenia tego terenów przedstawiono w Tabeli 4. Za cenę 1 m²urządzenia tych terenów przyjęto:

- cena urządzenia 1m² powierzchni terenów zielonych – ok. 150 zł.

Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów zielonych

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [m ²]	Cena za m ²	Koszt urządzenia
ZP.5	9 196	150 zł	1 379 400
Suma:			1 379 400

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego” (marzec 2018 r.).

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 3 wynosi:

Kd = 1 379 400 zł

Realizacja inwestycji związanych z urządzeniem terenów publicznych przebiegać może w etapach i nie jest pewnym, że całość tych inwestycji zakończy się pięć lat po uchwaleniu planu. Może się także okazać, że ceny 1 m² nawierzchni będą się różnić od tych przyjętych w prognozie. Im późniejsza będzie realizacja tych inwestycji tym niepewność związana z cenami jest większa.

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 wystapia.**

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 = 88 560zł

3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

∑K = 12 291 000 zł + 30 000zł + 1 379 400 zł +88 560zł = 13 700 400zł

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%. W związku z faktem, iż przedmiotowy teren jest zainwestowany a nieliczne dotąd niezabudowane działki objęte są decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzjami administracyjnymi nie przewiduje się wystąpienia zysków związanych z naliczeniem opłaty planistycznej.

W związku z tym ww. zyski **nie występują**.

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).

W związku z faktem, iż ustalenia planu nie wpłyną bezpośrednio na żaden z powyższych aspektów **nie występują** z tego tytułu żadne zyski dla gminy.

4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zabudowy śródmiejskiej, przeważnie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Plan sankcjonuje dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, dlatego też ustalenia planu będą mieć niewielki wpływ na wysokość podatku od nieruchomości pobieranego przez gminę na przedmiotowym terenie.

Na terenach już zagospodarowanych, z pojedynczymi wolnymi działkami, zmianie może ulec wysokość podatku od nieruchomości pobieranego od budynków, lecz będą to zmiany uzależnione od stopnia wykorzystania powierzchni budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod wybraną funkcję mieszkaniową lub usługową. Proporcje te, dla terenów o mieszanym przeznaczeniu na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto w wysokości 50/50. Dodatkowo, podatek od nieruchomości pobierany od budynków może wzrosnąć na skutek posadowienia nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących na dotych-

czas 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 posadowienie nowego budynku na działce było możliwe przed uchwaleniem planu.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w 2018 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,
- 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.

Ponieważ obszar objęty planem jest już w większości zagospodarowany, a nieliczne wolne tereny objęte zostały decyzjami administracyjnymi, nie przewiduje się zmiany we wpływach z podatku od nieruchomości jako skutku uchwalenia miejscowego planu.

W związku z tym ww. zyski **nie występują**.

4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych

W granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się działka mogąca potencjalnie stać się źródłem dochodów gminy z tytułu sprzedaży osobom prywatnym.

Tabela 5 - Szacunkowe zyski z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Przeznaczenie terenu	Numer działki	Powierzchnia do sprzedaży [m ²]	Zysk ze sprzedaży
KK.1	1/10	659	659 000
Suma:			659 000 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego” (marzec 2018 r.).

Z danych zamieszczonych w Tabeli 5 wynika, że:

$$\underline{\underline{Z_s = P_s \cdot C_s = 659\,000 \text{ zł}}}$$

gdzie:

P_s = powierzchnia gruntów do sprzedaży,

C_s = cena sprzedaży m² gruntów.

4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziały 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. z2017, poz. 1453 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 przedmiotowy teren jest zainwestowany a nieliczne dotąd niezabudowane działki objęte są decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzjami administracyjnymi nie przewiduje się wystąpienia zysków związanych z obrotem nieruchomościami oraz udziałem w podatku od osób fizycznych i prawnych jako skutku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym ww. zyski **nie występują**.

4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma zysków całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

$$\underline{\underline{\Sigma Z = 659\,000 \text{ zł}}}$$

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego” spowoduje, w perspektywie pięciu lat od uchwalenia planu, i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, ujemny bilans zysków i kosztów wynoszący:

$$\underline{Ee = \sum Z - \sum K = 659\,000 - 13\,700\,400 \text{ zł} = - 13\,699\,741 \text{ zł}}$$

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.

Warto zauważyć, iż przedmiotowy plan pełni głównie rolę sankcjonującą obecny sposób użytkowania i zagospodarowania terenów oraz ma za zadania chronić śródmiejskie, historyczny charakter obszaru. W związku z czym, nie przewiduje się ponoszenia przez gminę wysokich kosztów ani uzyskania dużych przychodów związanych z uchwaleniem planu.

O ujemnym bilansie kosztów i zysków decyduje w tym przypadku decyzja o wykupie terenów położonych w sąsiedztwie terenu cmentarza i przeznaczeniu go pod teren zieleni urzędowej.

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 z późn.zm.);
- 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 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2018 r. poz. 994 z późn. zm.);
- Uchwała Nr LXXXV/2090/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2017 r. w 2018 roku w Krakowie obowiązują następujące wysokości podatku od nieruchomości:
- 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.
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych, Bistyp 2016,
- Katalog cen robót kolejowych i tramwajowych, Bistyp 2016.