



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, 90-608 Łódź.,
NIP 947-106-73-33; tel.: 42-6559336, 509-959368, fax: 42-2881021; e-mail: biurogard@gmail.com

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „ARMII KRAJOWEJ - PIASTOWSKA”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU

podstawa opracowania: umowa Nr W/II/5965/BP/63/2015 zawarta w dniu 15 grudnia 2015 r.
z Miastem Kraków

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka - główny projektant planu, opracowanie prognozy skutków
finansowych uchwalenia planu

mgr Małgorzata Ukleja - udział w opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu

współpraca:

mgr inż. Grzegorz Zagłoba

mgr inż. Sylwia Mischczak

Łódź, luty 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	6
2. Informacje z analizy rynku nieruchomości	8
3. Obciążenia finansowe gminy	8
3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości.....	8
3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego	9
3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	15
3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych	16
3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej	17
3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji.....	17
3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	17
4. Zyski gminy	18
4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej.....	18
4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich	19
4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości	19
4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych	22
4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych.....	22
4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..	23
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	24
6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie	24

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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60). 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

Projekt planu obejmuje fragment Krakowa położony w północno-zachodniej części miasta, na styku Dzielnicy V Krowodrza (większość obszaru analizowanego), Dzielnicy VII Zwierzyniec (południowe krańce obszaru opracowania) oraz Dzielnicy VI Bronowice (niewielki fragment w północno-zachodniej części opracowania - teren alei Armii Krajowej). Od północy granice planu wyznacza aleja Armii Krajowej, od wschodu ul. Piastowska. Od strony południowej granica planu przebiega w południowej granicy wyznaczonych w dokumencie Studium terenów usługowych zlokalizowanych przy ul. Piastowskiej, północna granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Małe Błonia” (pokrywając się z nim na niewielkim obszarze), a w południowo-zachodnim krańcu opracowania - odcinek rzeki Rudawy. Zachodnia część wyznacza przebieg planowanej Trasy Zwierzynieckiej. Cały obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni **57,8 ha**.

Obszar planu obejmuje głównie tereny zurbanizowane zabudowy usługowej i mieszkaniowej. W południowych krańcach obszaru występują tereny niezurbanizowane, położone w sąsiedztwie rzeki Rudawy i Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Dominuje tu zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa, zarówno jedno, jak i wielorodzinna. Typy zabudowy oraz jej intensywność są silnie zróżnicowane, zarówno pod względem funkcji, jak i gabarytów. Podzielić je można na kilka obszarów o odmiennym charakterze:

- tereny intensywnej zabudowy usługowej z dziedziny handlu, hotelarstwa, ochrony zdrowia, budynki o zróżnicowanej formie architektonicznej zlokalizowane w części północnej (ulice Armii Krajowej, Odlewnicza, Na Garbie),
- tereny zabudowy usługowej o niskiej intensywności cechujące się chaotycznością i niską jakością zabudowy - część południowa opracowania (ulica Piastowska, Mydlnicka),
- tereny zabudowy usług sportu i rekreacji należące do Studium Wychowania Fizycznego i Sportu AGH, obejmujące pływalnię (ulica Jana Buszka) oraz kompleks boisk i hal sportowych (ul. Piastowska),
- tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego (domy studenckie) położone w północno-wschodniej części obszaru opracowania (ulice Armii Krajowej, Juliana Tokarskiego),
- tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, o różnym charakterze, zakresie kubaturowym i przestrzennym oraz o zróżnicowanej estetyce elewacji (przy ulicach: Stanisława Pyjasa, Bakalarzy, Brązowniczej, Spiżowej, Konwisarzy i Odlewniczej),

- tereny zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - cechujące się wysoką intensywnością zagospodarowania (ulica Spiżowa) i jednorodnością form architektonicznych (ulica Konwisarzy),
- tereny współczesnej zabudowy blokowej, w tym nowopowstającej, tworzącej enklawy zamknięte (ulica Stanisława Przybyszewskiego - osiedle „Małe Błonia”, aleja Armii Krajowej 27-33).

W granicach analizowanego obszaru występują również liczne tereny niezainwestowane i niezabudowane oraz zieleni nieurządzonej. Na całym obszarze znajdują się również tereny parkingów naziemnych towarzyszących zabudowie. Ponadto przy ul. Jana Buszka funkcjonuje teren zieleni użytkowany w formie ogrodów działkowych o nazwie „Cichy Kącik”. W obszarze występują dwa niewielkie tereny zieleni urządzonej - pomiędzy domami studenckimi AGH oraz wzdłuż ulicy Piastowskiej. W południowo-wschodnim krańcu terenu zlokalizowane są pozostałości fortu piechoty „Cichy Kącik”.

Obszar objęty opracowaniem wyposażony jest we wszelkie media miejskie. W związku z projektowanym wyznaczeniem, przedłużaniem i połączeniem dróg na terenie objętym planem kształt układu komunikacyjnego ulegnie znacznej modyfikacji.

Zadaniem niniejszego projektu planu jest określenie zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru, którego struktura wyróżnia się znacznym zróżnicowaniem funkcji i gabarytów zabudowy istniejącej oraz posiadającej rezerwy atrakcyjnie inwestycyjnie. Dodatkowo wyznacza granicę pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, umożliwiając właściwe kształtowanie przestrzeni publicznych oraz zieleni urządzonej. W związku z powyższym niniejszy plan ma charakter inwestycyjno-porządkujący.

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

- brak zdefiniowanego układu urbanistycznego powodujący chaos przestrzenny i funkcjonalny. Wskazane są przekształcenia w kierunku uporządkowania i wyodrębnienia terenów o funkcji mieszkaniowej;
- realizacja inwestycji w oparciu o decyzje administracyjne, czego efektem jest duże zróżnicowanie gabarytów budynków;
- brak ogólnodostępnych zagospodarowanych przestrzeni publicznych;
- presja inwestycyjna ukierunkowana na zabudowę terenów zieleni.

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:

- Gmina Kraków - działki we współwłasności- działki o łącznej powierzchni 1,62 ha co stanowi 2,79% powierzchni obszaru,
- Gmina Kraków - działki we współwłasności ze Skarbem Państwa - działki o łącznej powierzchni 2,4 ha, co stanowi - 4,15% powierzchni obszaru,
- własność Gminy Kraków - działki o łącznej powierzchni 1,01 ha, co stanowi 1,75% powierzchni obszaru,
- własność Gminy Kraków oddana w różne formy władania - działki o łącznej powierzchni 7,44 ha, co stanowi 12,87% powierzchni obszaru,

- Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania - działki o łącznej powierzchni 1,72 ha, co stanowi 2,97% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste - działki o łącznej powierzchni 11,63 ha, co stanowi 20,10% powierzchni obszaru,
- Skarb Państwa - działki we współwłasności - działki o łącznej powierzchni 0,38 ha co stanowi 0,65% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych - działki o łącznej powierzchni 8,98 ha, co stanowi 15,53% powierzchni obszaru,
- własność osób fizycznych i prawnych - działki o łącznej powierzchni 22,67 ha, co stanowi 39,19% powierzchni obszaru.

Większość nieruchomości objętych opracowaniem stanowi własność osób fizycznych i prawnych (łącznie ponad 54%). Dużą część stanowią także nieruchomości Skarbu Państwa (ponad 23%) oraz nieruchomości Gminy Miasta Krakowa (ponad 21%). 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 należących 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:

- **MN.1-MN.11** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,5 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 70%;
 - maksymalną wysokość budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: od 9 m do 12 m w zależności od terenu;
- **MW.1-MW.6** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: od 40% do 60% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: od 13 do 20 m w zależności od terenu;
- **MNi/U.1** - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,4 do 1,0;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 55%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
- **MN/U.1 i MN/U.2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,4;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 70%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- **MW/U.1-MW/U.4** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami

- wbudowanymi, lub budynkami usługowymi, lub budynkami usługowymi, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, dla których określono m. in.:
- maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,5 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20% i 40% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 16 m i 30 m w zależności od terenu;
- **MWi.1-MWi.3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których określono m. in.:
- maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,5 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20% i 60% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 18 m i 25 m w zależności od terenu;
- **U.1-U.9** - Tereny zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, dla których określono m.in.:
- maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,5 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20%, 40% i 70% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 13 m, 25 m, 30 m i 45 m w zależności od terenu;
- **US.1-US.3** - Tereny sportu, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji, dla którego określono m.in.:
- maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20% i 40% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków: 15 m, 16 m i 20 m w zależności od terenu;
- **ZP.1-ZP.3** - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną oraz zieleń urządzoną i towarzyszącą wydzielonym rowom, dla których określono m.in.:
- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 80%;
- **ZPr.1-ZPr.4** - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń parku rzecznoego, dla których określono m.in.:
- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 90%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- **ZPo.1-ZPo.4** - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, dla których określono m.in.:
- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 80% lub 85% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- **ZPi.1-ZPi.2** - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń izolacyjną, dla których określono m.in.:
- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 80% lub 90% w zależności od terenu;
- **WS.1** - Teren wód powierzchniowych śródlądowych, o podstawowym przeznaczeniu pod wody powierzchniowe śródlądowe - rzeka Rudawa, dla którego określono m.in.:
- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 95%;
- **KU.1-KU.2** - Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu, dla których określono m. in.:

- minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 20% i 30% w zależności od terenu;
- **K.1** - Teren infrastruktury technicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury kanalizacji, dla którego określono m.in.:
 - maksymalną wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,01 -0,2;
 - minimalną wartość procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie: 10%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- Tereny komunikacji z podziałem na:
 - **KDGP.1** - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - **KDZT.1** - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym,
 - **KDZ.1-KDZ.3** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
 - **KDL.1-KDL.4** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
 - **KDD.1-KDD.4** - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - **KDW.1-KDW.6** - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
 - **KDX.1 i KDX.2** - 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 wewnętrznych 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.

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 oraz z 2019 r. poz. 60). 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.). 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 urządzenia parków rzecznych wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość zaprezentowano 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	2/2	35	595	20 825	3 295 705
	234/11	2 740		1 630 300	
	233/9	208		123 760	
	232/8	205		121 975	
	231/7	1 017		605 115	
	230/7	260		154 700	
	230/12	327		194 565	
	338/2	670		398 650	
	230/13	14		8 330	
	338/3	63		37 485	

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„ARMII KRAJOWEJ - PIASTOWSKA”

KDZT.1	319/1	125	595	74 375	2 042 635			
	277/5	132		78 540				
	265/1	127		75 565				
	265/5	97		57 715				
	265/3	30		17 850				
	264/3	22		13 090				
	221	49		29 155				
	261/1	14		8 330				
	126	720		428 400				
	125	423		251 685				
	333/7	1 694		1 007 930				
	KDZ.1	351		347		595	206 465	254 660
329/7		81	48 195					
KDL.1	194/19	77	595	45 815	45 815			
KDL.2	343/6	17	595	10 115	2 319 310			
	185/6	70		41 650				
	184/14	41		24 395				
	184/12	189		112 455				
	183/6	82		48 790				
	330/33	122		72 590				
	166/19	111		66 045				
	166/15	164		97 580				
	165/5	87		51 765				
	162/5	30		17 850				
	292/5	30		17 850				
	159/5	196		116 620				
	158/5	49		29 155				
	330/9	115		68 425				
	330/10	80		47 600				
	330/11	30		17 850				
	330/12	95		56 525				
	330/13	157		93 415				
	134/2	235		139 825				
	333/7	715		425 425				
	129/1	77		45 815				
	129/2	80		47 600				
	128	534		317 730				
	127	592		352 240				
	KDL.3	239/1		8		595	4 760	175 525
		243/4		7			4 165	
275		29	17 255					
245/2		251	149 345					
KDD.1	179/9	19	595	11 305	1 805 825			
	181	10		5 950				
	180/1	14		8 330				

182/2	38	22 610
78/10	1	595
78/6	1	595
78/4	13	7 735
77	22	13 090
76	41	24 395
75/1	71	42 245
336/2	115	68 425
73/3	65	38 675
72	41	24 395
71/1	43	25 585
70/1	66	39 270
69/1	33	19 635
68	22	13 090
67/2	11	6 545
67/1	7	4 165
337	81	48 195
14/4	9	5 355
11/13	14	8 330
224/1	44	26 180
223	32	19 040
222/1	27	16 065
222/2	33	19 635
221/6	31	18 445
221/5	21	12 495
220	40	23 800
219	24	14 280
218	30	17 850
217	61	36 295
216/3	34	20 230
216/1	43	25 585
216/2	9	5 355
334/1	11	6 545
334/2	117	69 615
211/2	20	11 900
208/6	18	10 710
207/12	28	16 660
206	31	18 445
205	51	30 345
204	33	19 635
203	19	11 305
202	18	10 710
201	51	30 345
267/1	37	22 015
198	102	60 690

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„ARMII KRAJOWEJ - PIASTOWSKA”

	197	111		66 045	
	196/1	32		19 040	
	195/1	38		22 610	
	194/22	5		2 975	
	230/10	36		21 420	
	230/5	61		36 295	
	231/5	231		137 445	
	232/6	54		32 130	
	233/7	59		35 105	
	334/11	706		420 070	
KDD.2	195/1	90	595	53 550	2 453 780
	196/1	72		42 840	
	197	239		142 205	
	198	230		136 850	
	267/1	82		48 790	
	201	101		60 095	
	202	39		23 205	
	203	42		24 990	
	204	105		62 475	
	205	204		121 380	
	206	268		159 460	
	211/61	8		4 760	
	334/2	216		128 520	
	216/5	110		65 450	
	217	120		71 400	
	218	63		37 485	
	219	57		33 915	
	220	102		60 690	
	221/5	75		44 625	
	221/6	92		54 740	
	222/2	101		60 095	
	222/1	63		37 485	
	223	89		52 955	
	224/1	186		110 670	
	225/10	2		1 190	
	226/14	29		17 255	
	227/26	27		16 065	
	227/41	23		13 685	
	227/42	7		4 165	
	228/27	55		32 725	
	338/1	796		473 620	
	338/3	431		256 445	
KDD.3	245/2	164	595	97 580	2 280 635
	268/1	25		14 875	
	275	40		23 800	

	242/4	1 398		831 810	
	242/3	109		64 855	
	240/1	116		69 020	
	239/1	221		131 495	
	238/12	185		110 075	
	238/11	63		37 485	
	238/10	125		74 375	
	238/9	133		79 135	
	238/8	19		11 305	
	225/15	102		60 690	
	223	38		22 610	
	222/1	47		27 965	
	222/2	54		32 130	
	221/6	25		14 875	
	220	36		21 420	
	219	19		11 305	
	218	20		11 900	
	217	36		21 420	
	216/7	45		26 775	
	334/6	157		93 415	
	211/21	347		206 465	
	208/8	88		52 360	
	211/22	46		27 370	
	206	94		55 930	
	205	81		48 195	
KDD.4	277/5	353	595	213 035	523 625
	265/1	45		26 775	
	319/1	119		70 805	
	262	358		213 010	
KDX.1	166/16	10	595	5 950	132 685
	330/28	17		10 115	
	183/3	12		7 140	
	184/7	29		17 255	
	184/9	4		2 380	
	185/3	11		6 545	
	343/1	140		83 300	
KDX.2	205	20	595	11 900	644 385
	204	50		29 750	
	203	6		3 570	
	201	79		47 005	
	200	17		10 115	
	199	25		14 875	
	267/6	4		2 380	
	267/7	1		595	
	248	180		107 100	

	198	63		37 485	
	197	69		41 055	
	196/1	25		14 875	
	195/1	24		14 280	
	194/24	27		16 065	
	194/21	493		293 335	
ZPr.1	237/2	425	595	252 875	8 438 290
	237/3	1 016		604 520	
	239/1	9 061		5 391 295	
	238/8	3 381		2 011 695	
	238/9	299		177 905	
ZPr.2	243/4	218	595	129 710	580 720
	268/2	72		42 840	
	245/2	362		215 390	
	268/1	127		75 565	
	244/1	197		117 215	
Suma					24 993 595 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Tabela 2 - Powierzchnia działek mogących podlegać komunalizacji

Przeznaczenie terenu	Nr działki	Powierzchnia do komunalizacji [m ²]	Suma powierzchni dla poszczególnych terenów [m ²]
KDZT.1	340	26	26
KDZ.1	348	82	1 049
	480	621	
	354	346	
KDZ.2	414	1 759	1 759
KDL.1	328/8	70	82
	80/21	12	
KDL.2	340	845	853
	339	8	
KDX.2	199	25	25
Suma			3 794 m²

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w tym rejonie Krakowa oszacowano średnią cenę 1 m² działki przeznaczonej do wykupu na 595 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:

$$\mathbf{Kw = \sum (Pw \times Cd) = 24\,993\,595 \text{ zł}}$$

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:

- 2 000 zł za wydzielenie działki,
- 400 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]
KDGP.1	20	30 400
KDZT.1	13	26 000
KDZ.1	1	2 000
KDZ.2	5	8 400
KDL.1	4	8 000
KDL.2	19	38 000
KDL.3	4	8 000
KDD.1	47	94 000
KDD.2	59	73 200
KDD.3	19	30 000
KDD.4	10	16 800
KDX.1	11	22 000
KDX.2	17	34 000
ZPr.1	5	8 400
ZPr.2	6	12 000
Suma		411 200 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyniosą:

$$\mathbf{Kg = 2000 \text{ zł} \times Lt = 411\,200 \text{ zł}}$$

gdzie:

Lt - liczba podziałów dla danego terenu.

Z uwagi na fakt iż, 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 411 200 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 oraz budową dróg nowoprojektowanych. Dodatkowo w prognozie przedstawiono koszt budowy torowiska tramwajowego, którego budowa planowana jest wzdłuż zachodniej granicy ulicy Piastowskiej (KDZT.1). Uwzględniono również orientacyjne koszty budowy projektowanej Trasy Zwierzynieckiej (KDGP.1), wyłączając koszt budowy tunelu. Północny odcinek tej trasy przebiega w granicach planu, jednak jej budowa nie wynika bezpośrednio z uchwalenia planu. Ostateczne koszty budowy będą możliwe do oszacowania wówczas, gdy zostanie uzgodniony przebieg oraz szczegółowe parametry Trasy Zwierzynieckiej. W Tabeli 4 przedstawiono szacunkowe 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 urządzenia 1m² terenów zieleni urządzonej - 50 zł.

Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów publicznych

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia jezdni [m ²]	Koszt urządzenia jezdni [zł]	Powierzchnia chodnika [m ²]	Koszt urządzenia chodnika [zł]	Długość jezdni do oświetlenia [mb]	Koszt oświetlenia [zł]	Suma kosztów urządzenia drogi [zł]
KDD.1	2 273	545 520	1 137	147 810	379	56 850	750 180
KDD.2	2 610	626 400	1 305	169 650	435	65 250	861 300
KDD.3	2 274	545 760	1 137	147 810	379	56 850	750 420
KDL.2	3 651	876 240	1 566	203 580	522	78 300	1 158 120
KDL.3	2 159	518 160	924	120 120	308	46 200	684 480
KDX.1	-	-	1 237	160 810	249	37 350	198 160
KDX.2	-	-	1 049	136 370	220	33 000	169 370
Suma							4 572 030 zł

Wyszczególnienie	KDGP.1
Długość jezdni do budowy [mb]	406
Cena jedn. 1 km	12 147 892 zł
Koszt budowy drogi	4 932 044 zł

Wyszczególnienie	KDZT.1
Długość torowiska do budowy [mb]	796
Cena jedn. 1 km	10 367 807 zł
Koszt budowy torowiska	8 252 774 zł

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia do urządzenia [m ²]	Koszt urządzenia [zł]
ZPr.1	14 173	708 650
ZPr.2	1 545	77 250
Suma		785 900 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 4 wynosi:

$$\mathbf{Kd = 4\,572\,030\,zł + 4\,932\,044\,zł + 8\,252\,774\,zł + 785\,900\,zł = 18\,542\,748\,zł}$$

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. Jedyнным 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:

$$\mathbf{Kup = 109\,470\,zł}$$

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:

$$\mathbf{\Sigma K = 24\,993\,595\,zł + 411\,200\,zł + 18\,542\,748\,zł + 109\,470\,zł = 44\,057\,013\,zł}$$

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 ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa (Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r.). W związku z tym przyjęto, iż 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 ogólnego	Szacunkowa stawka wzrostu wartości nieruchomości [zł/m ²]	Wzrost wartości nieruchomości [zł]	Wartość opłaty planistycznej [zł]
MN.8	3 886	zmiana przeznaczenia z miejskiej zieleni publicznej (ZP) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	420	522 278	156 684
MN.9	12 291			825 955	247 787
MN.11	1 705			716 100	214 830
MN.10	16 482	zmiana przeznaczenia z upraw polowych, łąk i pastwisk bez prawa zabudowy (RP) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	320	5 274 240	1 582 272
MW.4	6 535	zmiana przeznaczenia z miejskiej zieleni publicznej (ZP) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	750	4 901 250	1 470 375
MW.5	4 770			3 577 500	1 073 250
MWi.2	4 683	zmiana przeznaczenia z gruntów pod urządzenia sportowe (ZS) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną istniejącą	700	3 278 100	983 430
MN/U.2	1 823	zmiana przeznaczenia z miejskiej zieleni publicznej (ZP) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową	600	1 093 800	328 140
MW/U.1	6 799	zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej	200	1 358 000	407 400

		(M) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową			
MW/U.3	8 841	zmiana przeznaczenia z miejskiej zieleni publicznej (ZP) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową	2 000	17 682 000	5 304 600
MW/U.4	17 949			35 898 000	10 769 400
Suma				77 149 574 zł	23 144 872 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Wpływy z opłaty planistycznej zasilą budżet gminy jedynie w przypadku, gdy właściciele lub użytkownicy wieczysti zbędą ją w przeciągu 5 lat. W związku z tym, iż 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 9 257 948 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 późn.zm.).

W prognozie założono, że opłaty adiacenckie naliczyć można będzie od uruchomionych przez plan terenów inwestycyjnych MN.8 i MN.9, które dodatkowo skorzystają na gminnej inwestycji poprzez rozbudowę drogi KDD.2.

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 usługowej i mieszkaniowej. Od strony południowej występują tereny niezurbanizowane, na których tylko sporadycznie występuje zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinną. W związku z tym, przewidywać należy wzrost wysokości podatku od nieruchomości pobieranego przez gminę. Wysokość tych zmian uzależniona będzie od tego, czy faktycznie nieruchomości te w ciągu 10 lat zostaną zagospodarowane w sposób zgodny z ustaleniami planu, czy też pozostaną użytkowane w dotychczasowy sposób.

W Krakowie w 2018 roku obowiązują następujące stawki podatku rolnego:

- od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych - 131,23 zł,
- od 1 ha pozostałych gruntów - 262,45 zł.

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. z 2017 poz. 1398) 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. z 2018 r. poz. 603 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]
MN.1	4 421	118	2 078	1 568	0	623	623
MN.4	10 156	274	4 773	3 599	0	2 285	2 285
MN.8	5 582	58	620	450	321	408	69
MN.9	17 429	1 269	8 366	7 097	1 004	5 778	4 774
MN.10	8 962	1 849	4 302	1 962	1 358	3 726	1 894
MN.10	9 616	252	4 616	3 491	0	7 404	7 404
MN.11	16 482	1 302	7 911	5 287	474	3 046	2 057
MN/U.1	2 968	2 038	2 190	152	215	33 238	33 023
MW/U.1	6 799	178	4 725	3 637	0	243 752	243 752
MW/U.2	6 476	171	3 944	3 773	0	232 172	232 172
MW/U.3	8 841	4 244	5 013	769	0	245 073	245 073
MW/U.4	18 751	1 569	12 185	8 493	7 970	136 875	103 124
MW.2	6 356	168	3 051	2 306	0	4 698	4 698
MW.3	6 907	181	3 315	2 507	0	6 382	6 382
MW.4	6 946	185	3 571	3 386	0	5 608	5 608
MW.5	6 154	163	2 954	2 233	0	5 686	5 686
MW.6	17 967	11 350	13 835	2 485	0	16 602	16 602
MWi.1	4 980	2 532	4 390	1 858	0	3 451	3 451
MWi.2	4 683	123	2 248	1 700	0	3 245	3 245
U.5	6 642	6 044	6 044	0	0	257 763	257 763
Suma zysków							1 236 438 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Szacuje się, iż po docelowym zagospodarowaniu terenów roczny zysk spowodowany wzrostem podatku od nieruchomości może wynosić około **1 236 438 zł**. Założono, iż 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: 123 644 zł,
- w 2 roku wyniosą około: 247 288 zł,
- w 3 roku wyniosą około: 370 931 zł,
- w 4 roku wyniosą około: 494 575 zł,
- w 5 roku wyniosą około: 618 219 zł,
- w 6 roku wyniosą około: 741 863 zł,
- w 7 roku wyniosą około: 865 507 zł,
- w 8 roku wyniosą około: 989 151 zł,
- w 9 roku wyniosą około: 475 523 zł,
- w 10 roku wyniosą około: 1 112 794 zł.

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

$$\begin{aligned} Z_{pn} = & [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,1 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,2 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,3 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,4 + \\ & [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,5 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,6 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,7 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,8 + [Z_{pb} + Z_{pg}] * 0,9 \\ & + [Z_{pb} + Z_{pg}] = 6\,800\,410 \text{ zł} \end{aligned}$$

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]
U.6	295/5	76	1 300	98 800
	150/5	123	1 300	159 900
	149/5	110	1 300	143 000
	147/4	115	1 300	149 500
	147/3	8	1 300	10 400
	145/6	44	1 300	57 200
	145/5	67	1 300	87 100
MN.9	211/13	420	730	306 600
Suma				1 012 500 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej - Piastowska” (październik 2018 r.).

Z danych zamieszczonych w Tabeli 7 wynika, że:

$$\underline{\underline{Zs = Ps * Cs = 1\ 012\ 500\ zł}}$$

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.

Na terenie opracowania występują różne typy zabudowy a ich intensywność są silnie zróżnicowane, zarówno pod względem funkcji, jak i gabarytów. Na obszarze występują tereny niezainwestowane i niezabudowane oraz zieleni nieurządzonej. Na całym obszarze znajdują się również tereny parkingów naziemnych towarzyszących zabudowie. 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 wystapia**

4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

$$\underline{\underline{\Sigma Z = 9\ 257\ 948\ \text{zł} + 6\ 800\ 410\ \text{zł} + 1\ 012\ 500\ \text{zł} = 17\ 070\ 858\ \text{zł}}}$$

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Armii Krajowej Piastowska” spowoduje, w perspektywie dziesięciu lat od uchwalenia planu, i przy przyjętych, opisanych w poszczególnych podrozdziałach założeniach, ujemny bilans zysków i kosztów wynoszący:

$$Ee = \sum Z - \sum K = 17\,070\,858 \text{ zł} - 44\,057\,013 \text{ zł} = -26\,986\,155 \text{ zł}$$

Wysoki koszt uchwalenia niniejszego planu związany jest rozbudową i przebudową układu komunikacyjnego, a także powiększeniem ogólnodostępnych parków rzecznych, dla których konieczny jest wykup działek należących do osób prywatnych. Na ujemny bilans kosztów i zysków wpływa w dużej mierze uwzględniony w prognozie plan urządzenia torowiska tramwajowego, parków rzecznych oraz budowa nowoprojektowanej „Trasy Zwierzynieckiej”.

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.

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 oraz z 2019 r. poz. 60)
- 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 obszaru "Małe Błonia" - Uchwała Nr LXXIX/1184/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2013 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 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.