

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„OSIEDLE PODWAWELSKIE”**



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Kraków, wrzesień 2020 r.

Instytut Rozwoju Miast i Regionów

siedziba: ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa

adres koresp.: Cieszyńska 2, 30-015 Kraków

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „OSIEDLE PODWAWELSKIE”
[Edycja do III wyłożenia do publicznego wglądu]**



AUTOR OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Maria Noworól rzeczoznawca majątkowy świadectwo nr 3247

Kraków, wrzesień 2020 r.

Spis treści

I.	CZEŚĆ OGÓLNA	4
1.	PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA	4
3.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
4.	ZAKRES PROGNOZY	5
5.	CEL OPRACOWANIA	5
6.	ŹRÓDŁA DANYCH	6
7.	DATA PROGNOZY	6
8.	OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	6
9.	METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY.....	6
II.	OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	10
1.	OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	10
2.	HORYZONT PROGNOZY	26
III.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.....	27
1.	STRUKTURA WŁASNOŚCI	27
2.	ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE.....	27
IV.	FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU	30
1.	KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE	30
2.	SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	32
3.	ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY	35
V.	FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY	36
1.	OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	36
2.	OPŁATY ADIACENCKIE.....	37
3.	PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI.....	38
4.	PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI.....	39
5.	WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW	40
VI.	PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY ..	41
VI.	WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU	42

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. PODSTAWY PRAWNE WYKONANIA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 65, 284)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 21 września 2004 r. z późniejszymi zmianami).

2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA

Umowa zawarta z Instytutem Rozwoju Miast, 30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2.
(Obecnie Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45)

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie” w Krakowie. Przy ustalaniu skutków finansowych prognozy należy uwzględnić art. 36 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 36 stanowi podstawę do:

- wypłat przez gminę rekompensat za wynikające z ustaleń planu obniżenie wartości nieruchomości, a także za ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości;
- pobierania opłat z tytułu związanego z ustaleniami planu wzrostu wartości nieruchomości.

Równocześnie ustalenia planu stanowią podstawę do rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4. ZAKRES PROGNOZY

Zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowanie obejmuje:

- 1) Prognozę wpływu ustaleń planu 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych;
- 4) Zapisy powyższe odnoszą się również do zmiany planu.

5. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wypełnienie zapisu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu, w odniesieniu do spodziewanych skutków finansowych uchwalenia planu lub zmiany planu.

Prognoza pozwala oszacować: potencjalne obciążenia dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu lub zmiany planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – korzyści, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu.

6. ŹRÓDŁA DANYCH

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Podwawelskie ” opracowany w Instytucie Rozwoju Miast i Regionów, 03-728 Warszawa, ul. Targowa 45 (poprzednio - w Instytucie Rozwoju Miast / Krajowym Instytucie Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa).
- Znajdujące się w archiwum rzeczoznawcy dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z zasobów Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości (mrn.pl).
- SEKOCENBUD Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynierskie II Kwartał 2019r.
- Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2020 r. UCHWAŁA NR XXVIII/719/19 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- Literatura przedmiotu.

7. DATA PROGNOZY

Opracowanie wykonano wg stanu przedmiotu analizy i poziomu cen z lutego 2019 r. (w zakresie rynku nieruchomości).

8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto okres: 2012 ÷ 2017.

9. METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu powinna spełniać poniższe podstawowe wymogi:

- 1) Określić wpływ ustaleń planu lub zmiany planu na wartość rynkową gruntów wynikającą z przyjętych rozwiązań przestrzennych w zakresie przeznaczenia terenów i związane z tym wpływy do budżetu gminy;

- 2) Określić ewentualne koszty jakie gmina musi ponieść w związku z realizacją art. 36 ustawy;
- 3) Uwzględnić ewentualne wydatki na realizację inwestycji z zakresu budowy infrastruktury w ramach zadań własnych gminy.

9.1. ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY

- 1) Dla terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:
 - przeznaczenie poszczególnych terenów,
 - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - zasady modernizacji i rozbudowy komunikacji i sieci infrastruktury technicznej,
 - sposoby ochrony środowiska, krajobrazu i obiektów zabytkowych.
- 2) Plan ma rangę prawa miejscowego, a „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania praw własności na nieruchomości” (art. 6 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 3) Plan staje się instrumentem rozwoju gospodarczego przyczyniając się do wzrostu dochodów budżetu gminy z podatków i opłat od nieruchomości oraz z obrotu nieruchomościami.
- 4) Wartość gruntów o dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do dużych obszarów określa się w odniesieniu do dużych obszarów o danym przeznaczeniu. Oszacowana wartość gruntu dotyczy obszarów o danej funkcji, a nie pojedynczej nieruchomości – ustalone będą średnie wartości gruntu dla całego kompleksu nieruchomości o określonej funkcji.

Zmiana wartości gruntów na analizowanym terenie będzie związana ze zmianą przeznaczenia terenów po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.2. ZMIANY WARTOŚCI

Wzrost, czy spadek wartości nieruchomości powinien być ustalany na dzień jej zbycia i stanowić różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu

przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu lub przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu. Stan ten można zapisać wzorem:

$$\Delta W_W = (W_{up} - W_p)$$

gdzie:

ΔW_W - przyrost lub spadek wartości nieruchomości,

W_{up} - wartość nieruchomości w dniu, w którym plan stał się obowiązujący,

W_p - wartość nieruchomości przed dniem, w którym plan stał się obowiązujący.

9.3. STAWKI PODATKOWE

Wysokości stawek podatkowych na 2020 rok reguluje UCHWAŁA NR XXVIII/719/19 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=167&sub_dok_id=167&sub=uchwala&query=id%3D24488%26typ%3Du

TABELA 1.

STAWKI PODATKOWE OBOWIĄZUJĄCE W KRAKOWIE W ROKU 2020

Lp.	Przedmiot opodatkowania	[zł]
1) od gruntów:		
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,95zł/m ²
b)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,28zł/m ²
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych	0,28zł/m ²
d)	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,80 zł/ha
e)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,35 zł/m ²
f)	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę	3,15 zł/m ²

	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	
g)	pozostałych	0,50 zł/m ²
2) od budynków lub ich części:		
a)	mieszkalnych	0,81 zł/m ² pu
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,90 zł/m ² pu
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973)	11,95 zł/m ² pu
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,18 zł/m ² pu
e)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	1,95 zł/m ² pu
f)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	7,17 zł/m ² pu
g)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych	7,17 zł/m ² pu
h)	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 2019 r. poz. 409 i 730)	1,19 zł/m ² pu
i)	zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół	1,19 zł/m ² pu
j)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,63zł/m ² pu
k)	pozostałych	8,05 zł/m ² pu
3) od budowli lub ich części		
a)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	
b)	stadionów sportowych 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.	
c)	związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.	

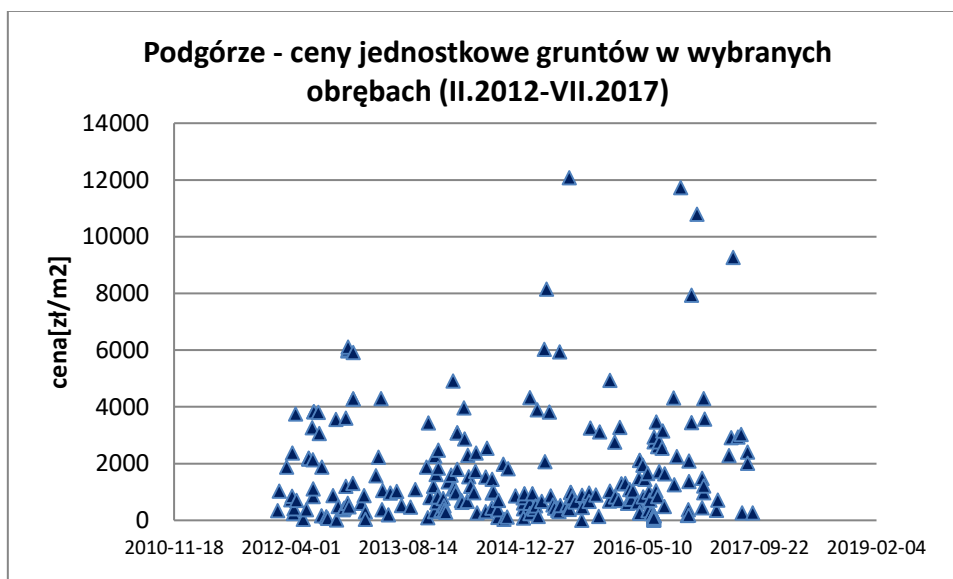
II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Pojęcie rynku nieruchomości nie jest zdefiniowane, ponieważ nie ma jednej uniwersalnej zasady wyznaczania lokalnego rynku nieruchomości. Charakterystycznym wyznacznikiem jest położenie, według którego określa się granice lokalnego rynku. W przypadku małych miejscowości może nim być cała miejscowość lub nawet gmina. W przypadku dużych aglomeracji jak np. Kraków, można wyznaczyć bardzo dużo takich obszarów.

1. OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

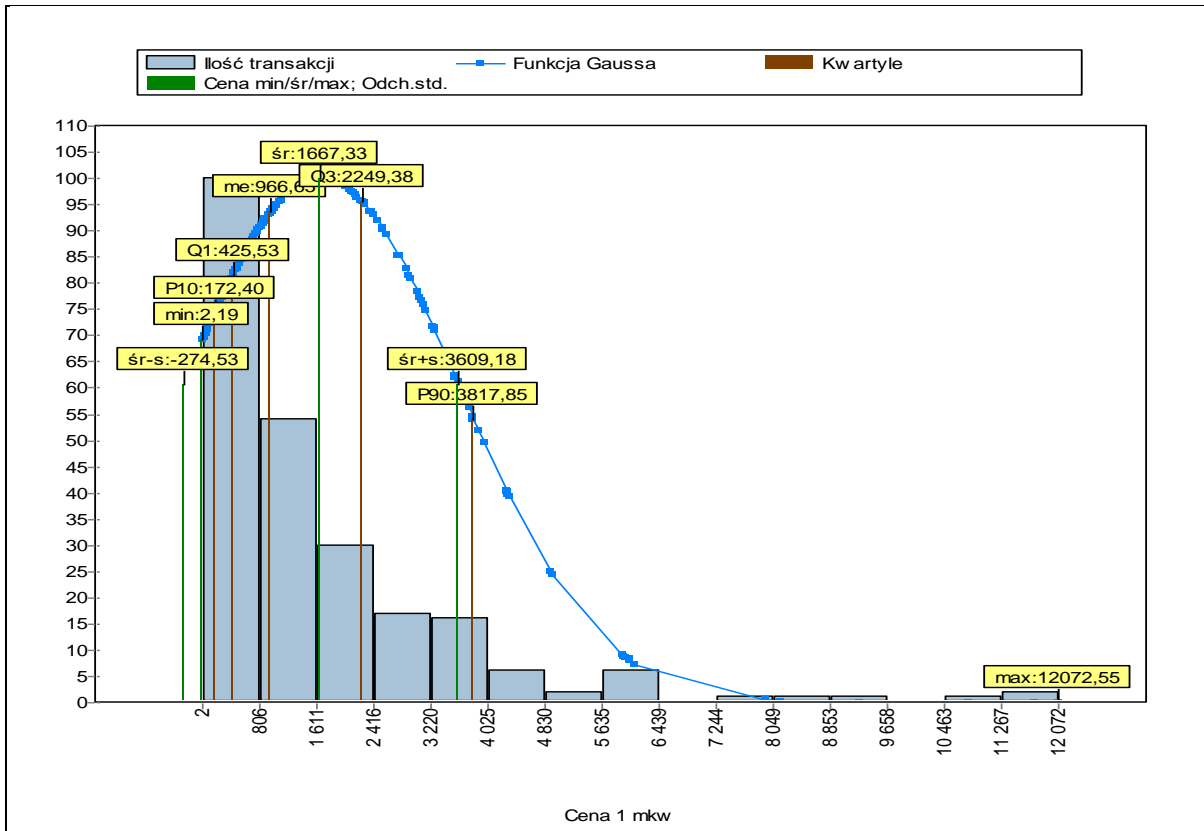
Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Podgórze (obręb 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 30, 31, 32) z lat 2012-2017. Odnotowano ogółem 237 transakcji dotyczących prawa własności gruntów. Ceny gruntów w badanym obszarze dla całego okresu mieściły się w bardzo szerokim przedziale od 2,19 zł/m² do 12072,55 zł/m², z ceną średnią 1667,33 zł/m² i medianą 966,65 zł/m². Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 1797,43 zł/m² i mediana 1147,86 zł/m² przy tych samych wartościach max 11728,37 zł/m². W ośmiu 2017r. cena średnia wynosiła 255,61 zł/m², minimalna 260,36 zł/m², maksymalna 9263,20 zł/m², a mediana 2009,14 zł/m². Ceny rosły.

Wykres 1.



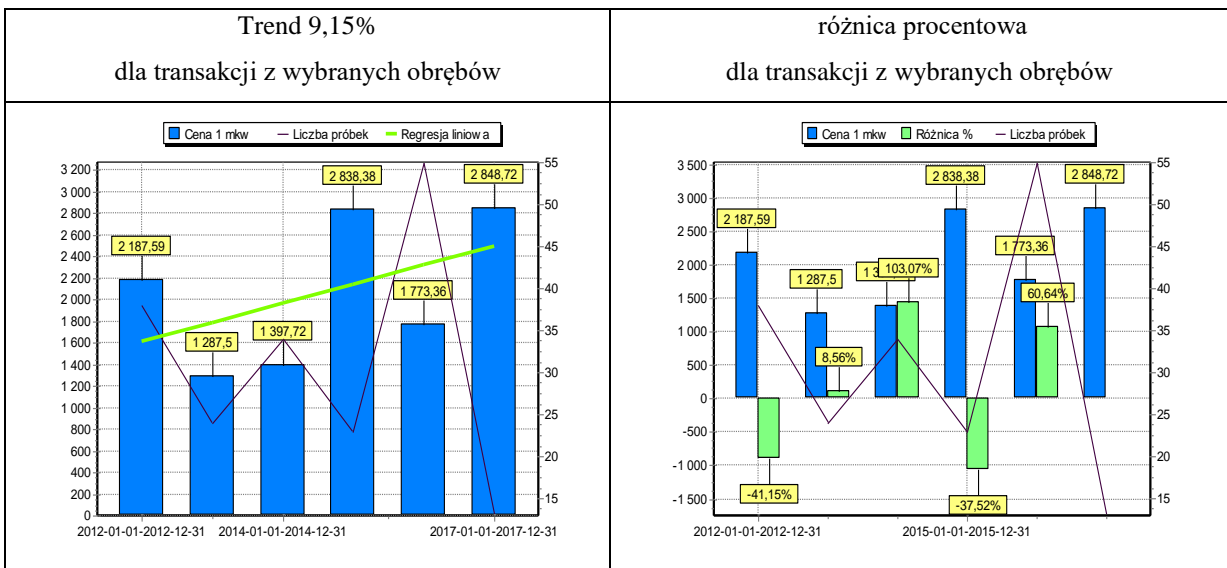
Istotne informacje o transakcjach przedstawia krzywa Gaussa poniżej.

Wykres 2.



Przeszło 40% cen transakcyjnych mieściło się w przedziale do 806 zł/m². Zmiany poziomu cen w ostatnich niepełnych 6 latach ilustrują poniższe wykresy.

Wykres 3.

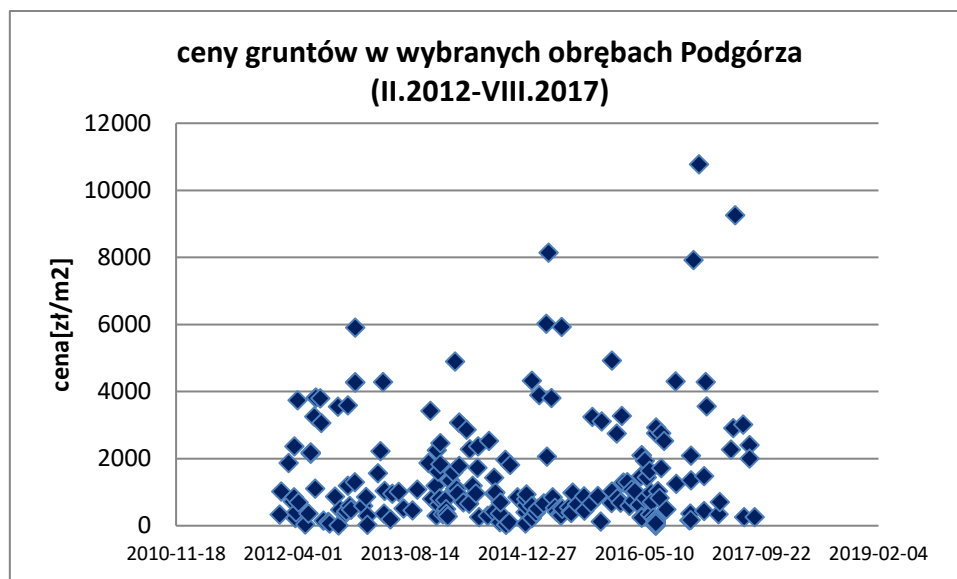


Powyższe wykresy dotyczą wszystkich transakcji z badanego okresu. W transakcjach tych znaczną część kupujących grunty stanowili inwestorzy (różnego typu spółki oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą).

Część transakcji nie miało charakteru rynkowego (były to transakcje między podmiotami powiązаныmi, aporty do firm, sprzedaż z przedłużonym terminem płatności itp.).

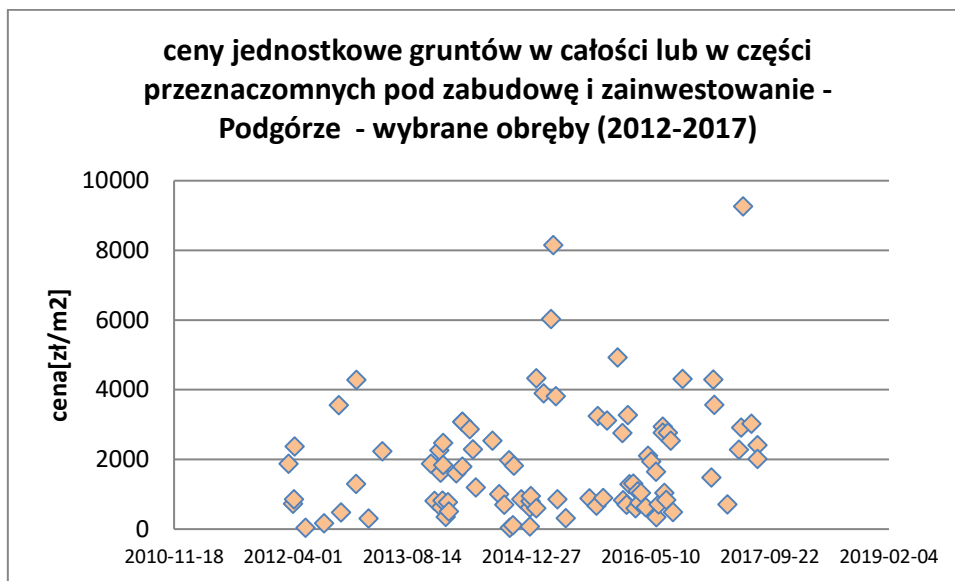
Transakcje dotyczące gruntów o charakterze rynkowym położonych w wybranych obrębach przedstawia poniższy wykres. Ceny w całym monitorowanym okresie zawierały się w przedziale od 2,19 zł/m² do 10783,24 zł/m², z ceną średnią 1509,34 zł/m² i medianą 878,57 zł/m².

Wykres 4.



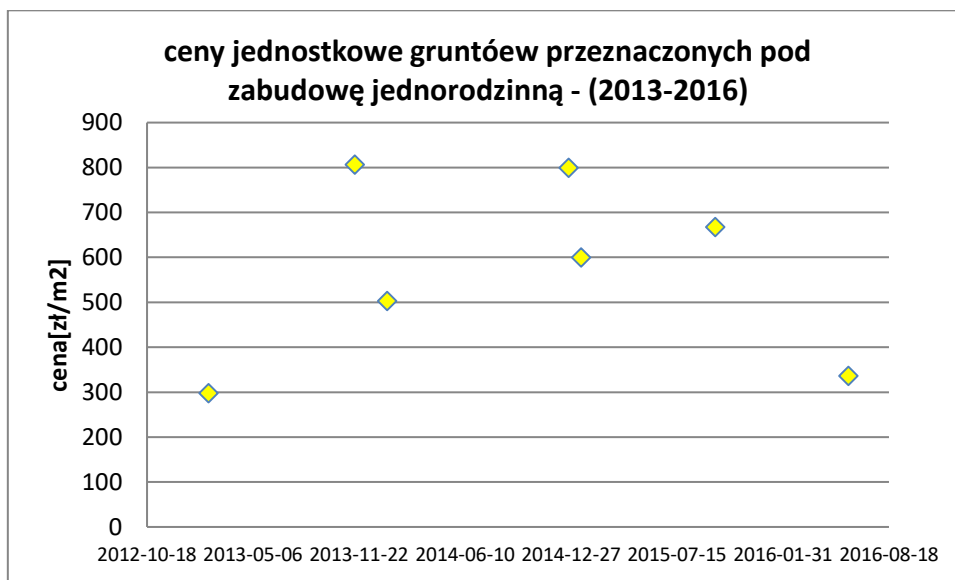
Większość z powyższych transakcji nabywano z przeznaczeniem pod zabudowę/zainwestowanie (w aktach notarialnych podawano dane z mpzp, decyzji administracyjnej lub studium). Ceny tych gruntów mieściły się w przedziale od 34,62 zł/m² do 8144,57 zł/m², ze średnią dla całego okresu 1834,60 zł/m² i medianą 1036,00 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale 335,71 zł/m² do 4305,14 zł/m², ze średnią 1921,77 zł/m² i medianą 1939,19 zł/m².

Wykres 5.



Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną mieściły się w przedziale od 297,65 zł/m² do 806,13 zł/m², ze średnią dla całego okresu 572,64 zł/m² i medianą 599,58 zł/m².

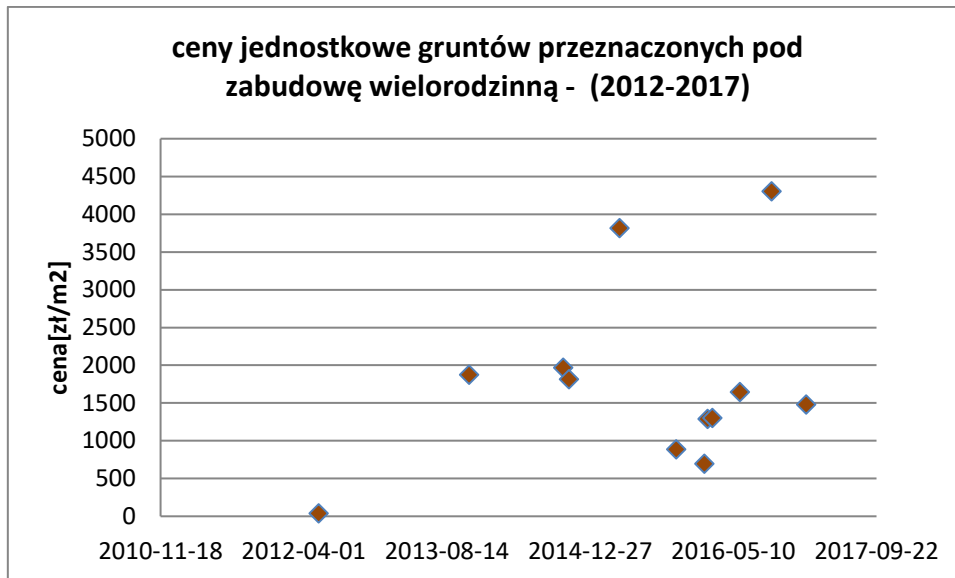
Wykres 6.



Przeważająca część transakcji, w których podano przeznaczenie gruntów, dotyczyła nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę wielorodzinną z usługami oraz pod usługi komercyjne różnego typu.

Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną mieściły się w przedziale od 38,49 zł/m² do 4305,14 zł/m², ze średnią dla całego okresu 1759,75 zł/m² i medianą 1563,76 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale 695,36 zł/m² do 4305,14 zł/m², ze średnią dla tego okresu 1786,17 zł/m² i medianą 1390,98 zł/m².

Wykres 7.

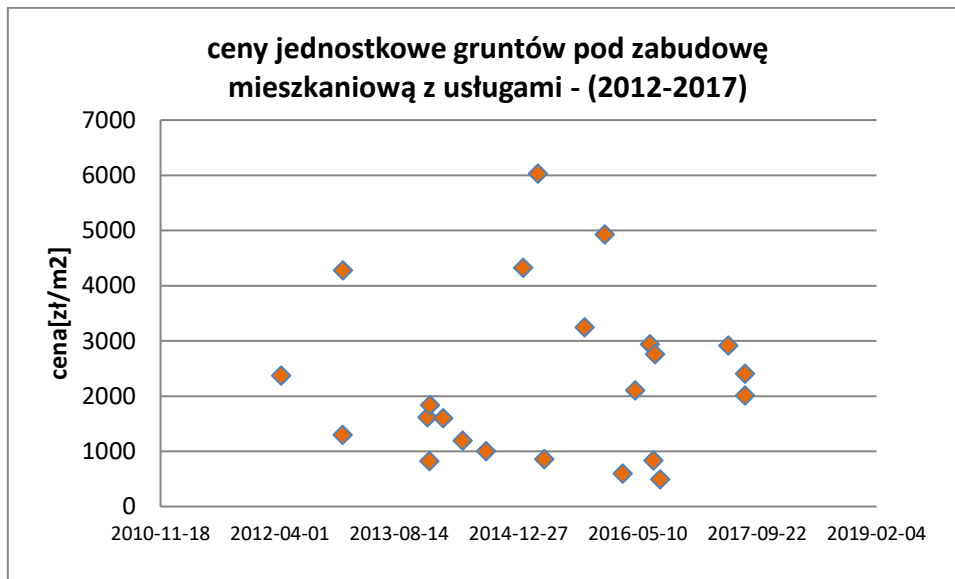


W obrocie znalazły się również grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W aktach notarialnych opisywano ustalenia planu lub decyzje administracyjne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.

Ceny mieściły się w przedziale od 489,13 zł/m² do 6025,94 zł/m², ze średnią dla całego okresu 2279,00 zł/m² i medianą 2009,14 zł/m².

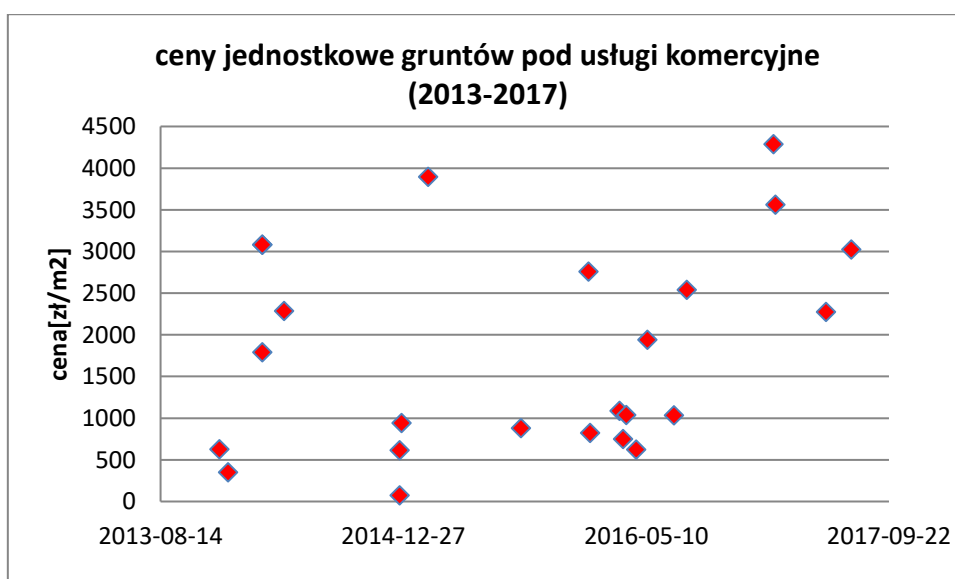
Za ostatnie dwa lata średnia wynosiła 1893,62 zł/m², mediana 2104,24 zł/m².

Wykres 8.



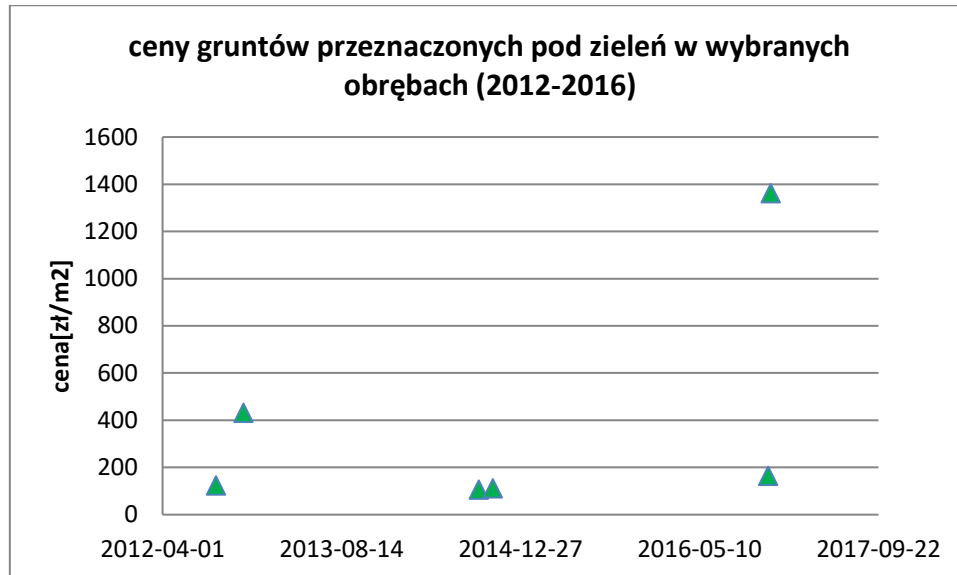
W obszarze objętym analizą odnotowano liczne transakcje dotyczące gruntów przeznaczonych pod usługi komercyjne. Ceny dla całego okresu mieściły się w przedziale od 73,65 zł/m² do 4285,71 zł/m², z ceną średnią 1805,28 zł/m² i medianą 1438,35 zł/m². W ostatnich dwóch latach ceny mieściły się w przedziale od 620,99 zł/m² do 4285,71 zł/m², z ceną średnią 1978,35 zł/m² i medianą 1939,19 zł/m².

Wykres 9.



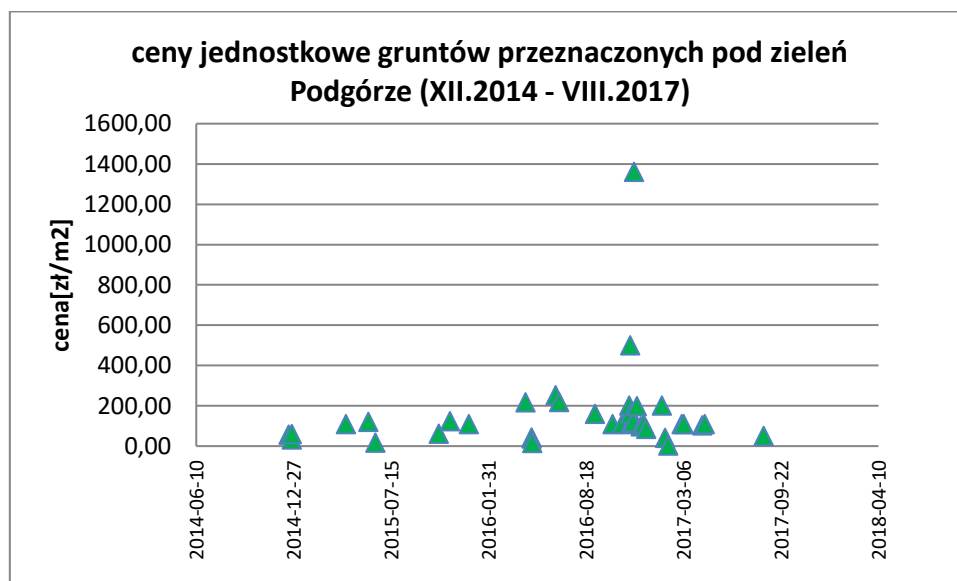
W wybranych obrębach odnotowano zaledwie kilka transakcji dotyczących gruntów przeznaczonych pod zieleń. Cena średnia wynosiła 382,67 zł/m², mediana 143,22 zł/m².

Wykres 10.



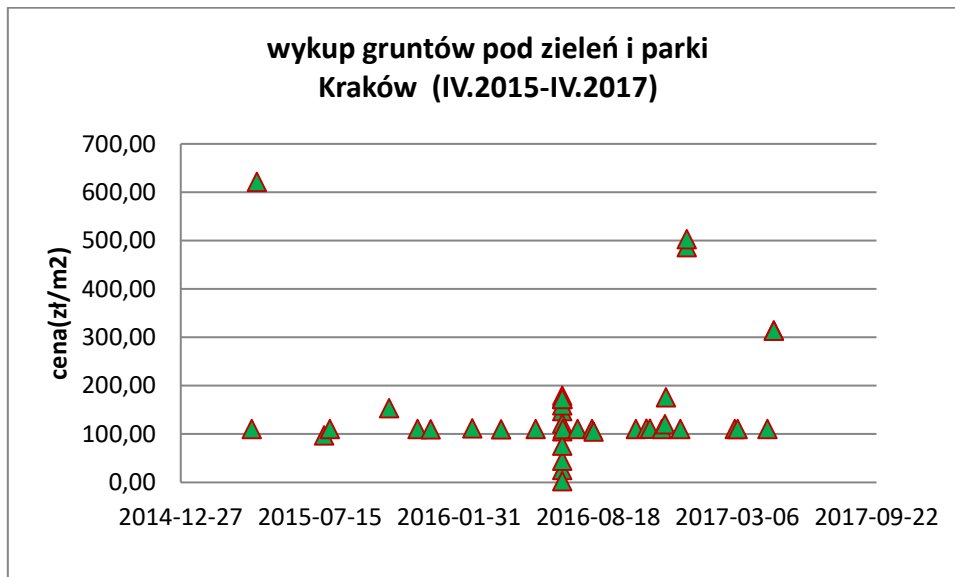
Przebadano transakcje z ostatnich trzech lat dotyczące gruntów przeznaczonych pod zieleń w dzielnicy Podgórze. Ceny dla całego okresu mieściły się między 3,47 zł/m² a 1361,36 zł/m², z ceną średnią 153,02 zł/m² i medianą 110,00 zł/m². Cena średnia dla ostatnich 14 miesięcy wynosiła 177,34 zł/m². Większość gruntów przeznaczonych pod zieleń zlokalizowana była peryferyjnie w stosunku do centrum miasta.

Wykres 11.



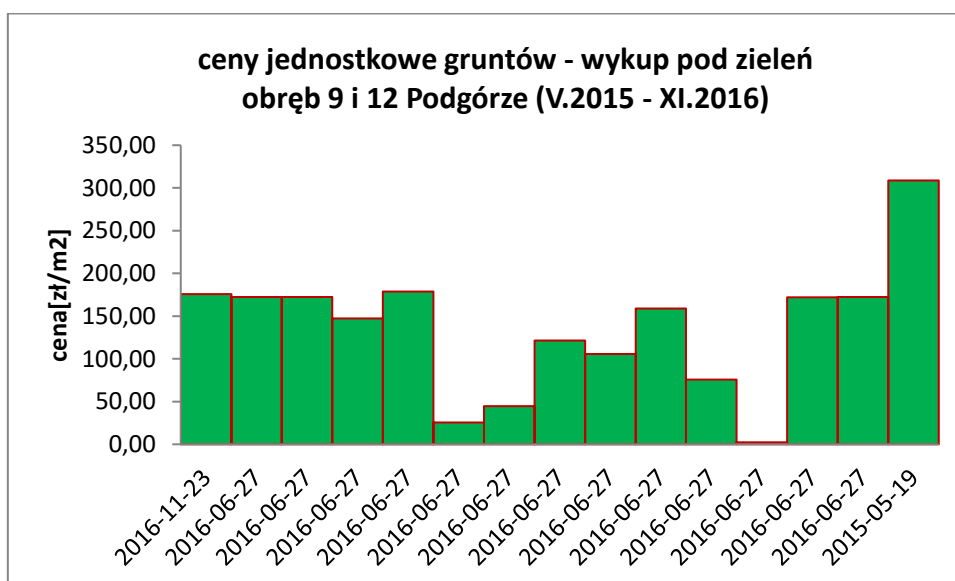
Dla potrzeb niniejszego opracowania osobno przeanalizowano wykup gruntów na cele publiczne - pod zielen i parki. Ceny dla całego okresu mieściły się między 2,19 zł/m² a 621,52 zł/m², z ceną średnią 156,63 zł/m² i medianą 110,00 zł/m².

Wykres 12



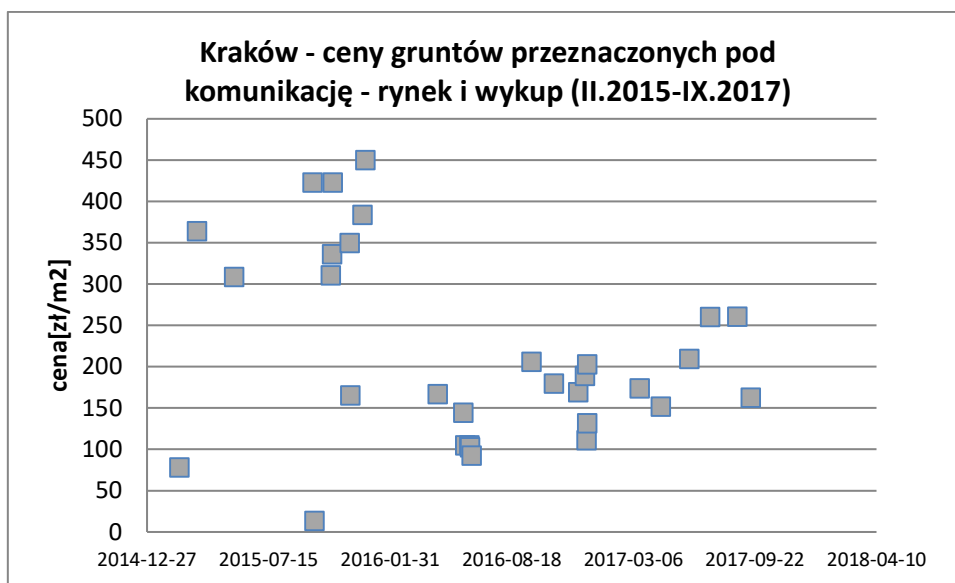
W wybranych obrębach odpowiednie transakcje odnotowano w obrębie 9 i pojedyncza transakcję w obrębie 12. Ceny dla całego okresu mieściły się między 2,19 zł/m² a 308,60 zł/m², z ceną średnią 135,65 zł/m² i medianą 159,01 zł/m².

Wykres 13



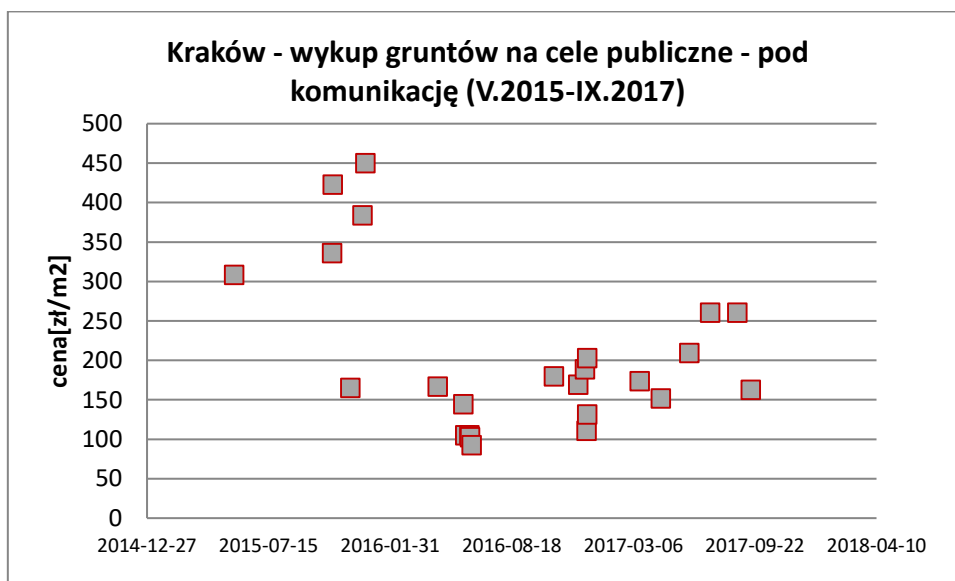
Również transakcje dotyczące gruntów pod komunikację w wybranych obrębach wstę powały rzadko i dla potrzeb niniejszego opracowania poszerzono analizowany rynek do obszaru całego Krakowa. Ceny mieściły się w przedziale od 13,42 zł/m² do 450,00 zł/m² ze średnią 217,05 zł/m² i medianą 179,77 zł/m². Dla wybranych obrębów Podgórze odnotowano dwie transakcje 308,60 zł/m² (wykup) i 480,00 zł/m².

Wykres 14



W części powyższych transakcji stroną kupującą była gmina lub Skarb Państwa. Ceny mieściły się w przedziale od 92,50 zł/m² do 450,00 zł/m² ze średnią 207,70 zł/m² i medianą 171,59 zł/m².

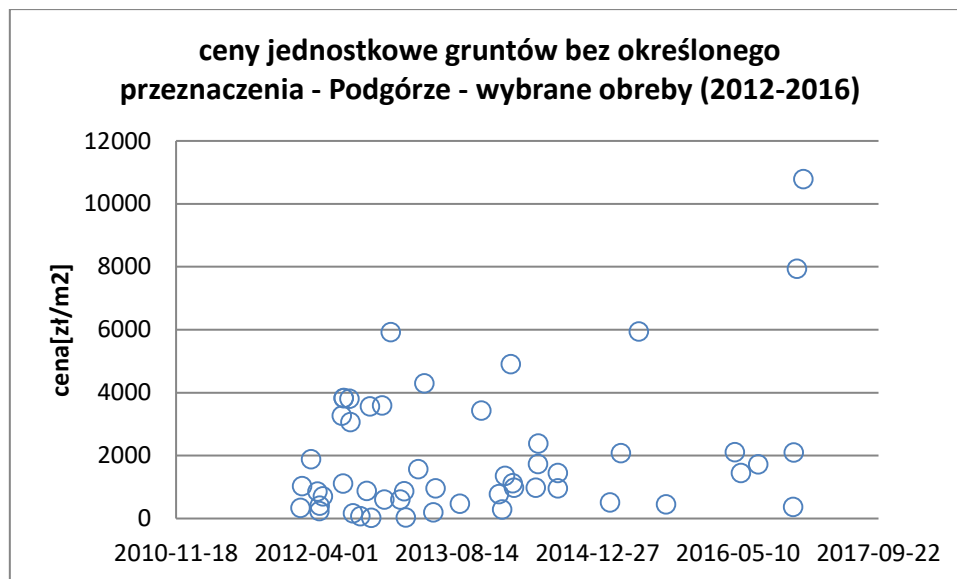
Wykres 15



W licznych transakcjach brak było obowiązującego mpzp albo nie podano informacji o decyzji administracyjnej dla nabywanych gruntów. Ceny mieściły się w szerokim przedziale od 15,25 zł/m² do 10783,24 zł/m², ze średnią dla całego okresu 1994,83 zł/m² i medianą 1109,82 zł/m². W 2016 r. ceny wyraźnie rosły.

W 2017r nie odnotowano tego rodzaju transakcji.

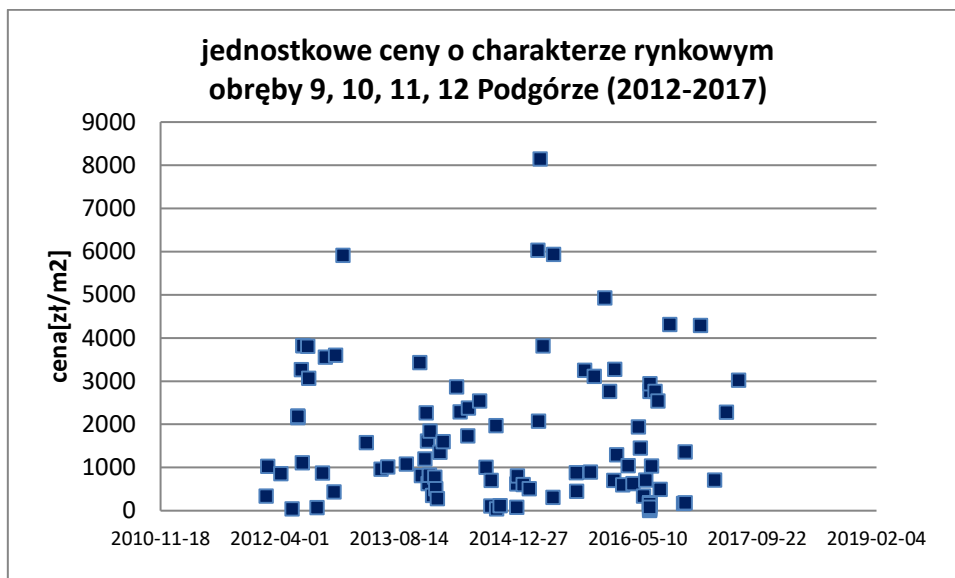
Wykres 16.



Nieruchomości najbardziej podobne pod względem lokalizacji do nieruchomości położonych w obszarze planu znajdują się w obrębach 9, 10, 11, 12 Podgórze.

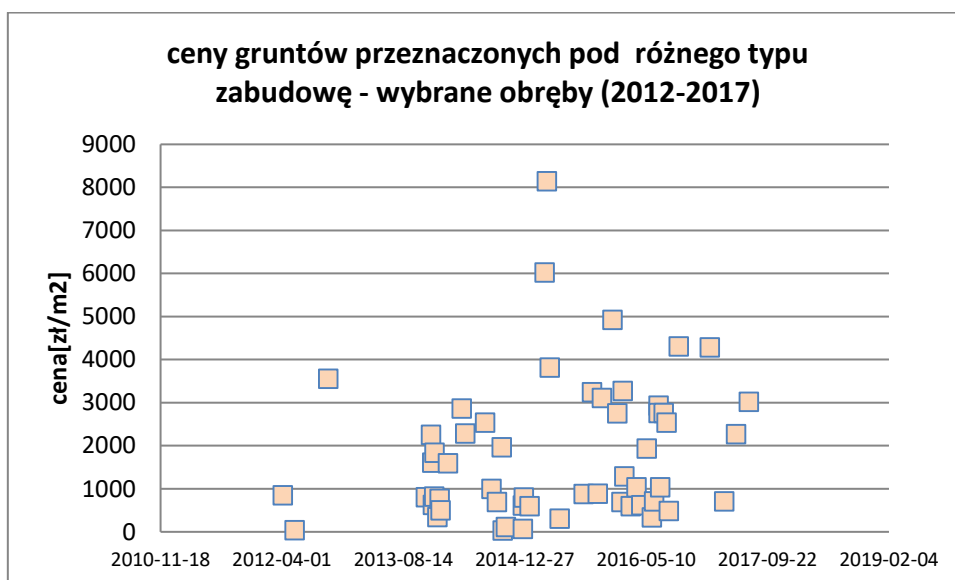
Ceny znajdują się w przedziale od 2,19 zł/m² do 8144,57 zł/m², z ceną średnią 1616,37 zł/m² i medianą 1019,98 zł/m². Dla lat 2016-2017 cena średnia wynosiła 1185,63 zł/m² i mediana 658,18 zł/m².

Wykres 17.



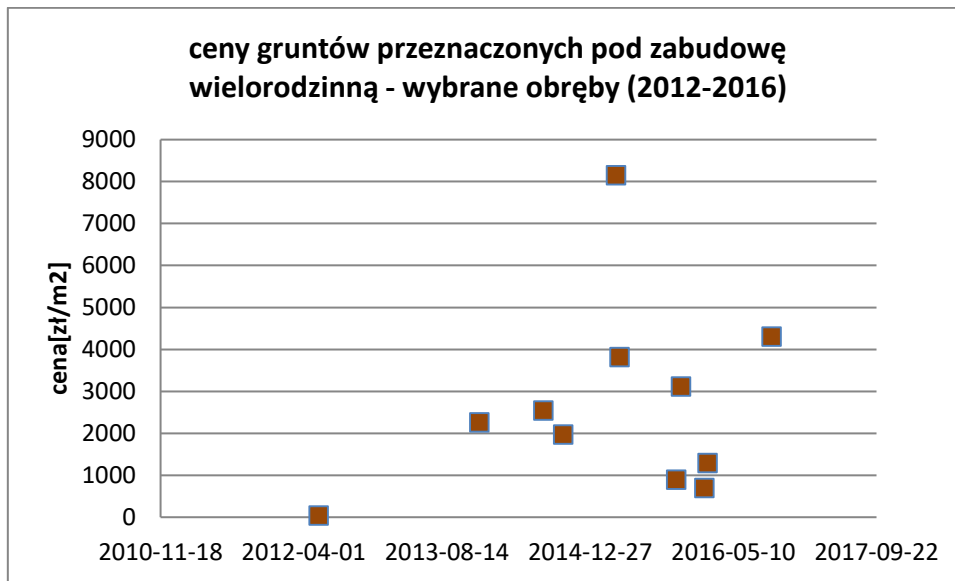
Transakcje w większości dotyczyły gruntów pod różnego typu zabudowę o charakterze miejskim. Ceny od 34,62 zł/m² do 8144,57 zł/m², z ceną średnią 1834,60 zł/m² i medianą 1036,00 zł/m². Dla lat 2016-2017 cena średnia wynosiła 1921,77 zł/m² i mediana 1939,19 zł/m².

Wykres 18.



Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną sprzedawano za ceny od 38,49 zł/m² do 8144,57 zł/m², z ceną średnią 2640,99 zł/m² i medianą 2259,09 zł/m².

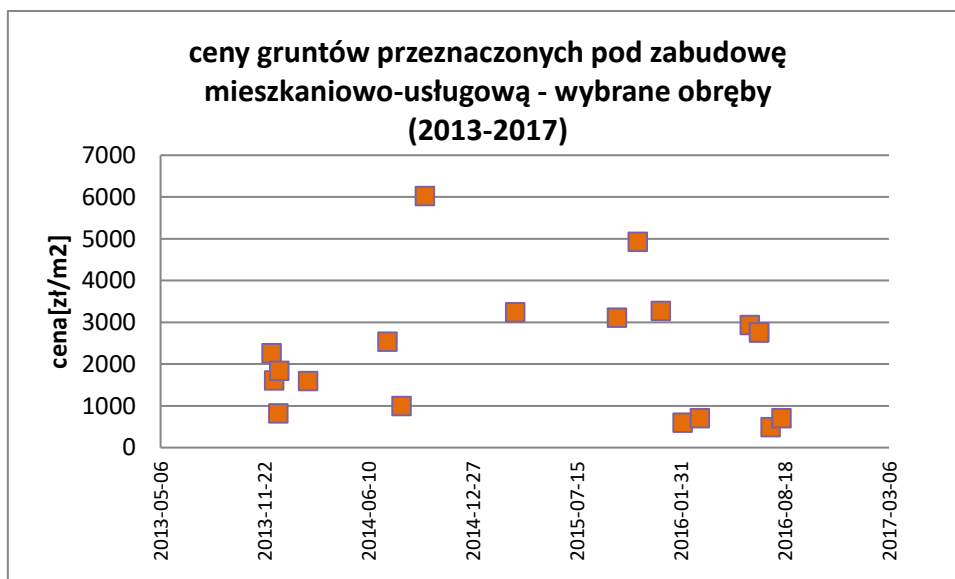
Wykres 19.



Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową mieściły się w przedziale od 489,13 zł/m² do 6025,94 zł/m², cena średnia wynosiła 2273,53 zł/m² i mediana 2259,09 zł/m².

W okresie od lutego 2016 do marca 2017 poziom cen był niższy. Ceny mieściły się w przedziale od 489,13 zł/m² do 3272,87 zł/m², cena średnia wynosiła 1778,67 zł/m² i mediana 1733,88 zł/m².

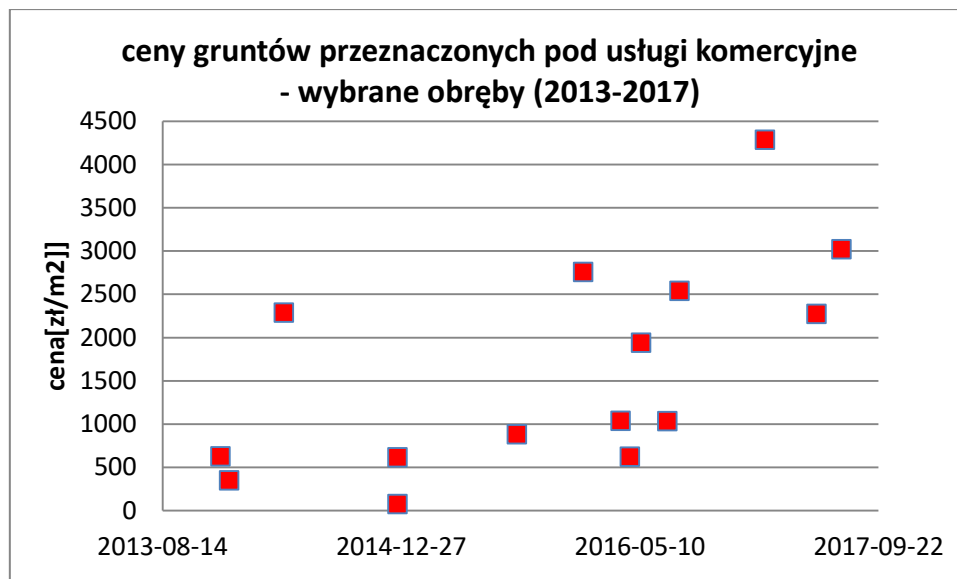
Wykres 20.



Ceny gruntów pod usługi komercyjne różnego typu mieściły się w przedziale od 73,65 zł/m² do 4285,71 zł/m², cena średnia wynosiła 1621,84 zł/m² i mediana 1036,00 zł/m².

W okresie od lutego 2016 do marca 2017 poziom cen był wzrósł. Ceny mieściły się w przedziale od 620,99 zł/m² do 4285,71 zł/m², cena średnia wynosiła 2167,02 zł/m² i mediana 2273,57 zł/m².

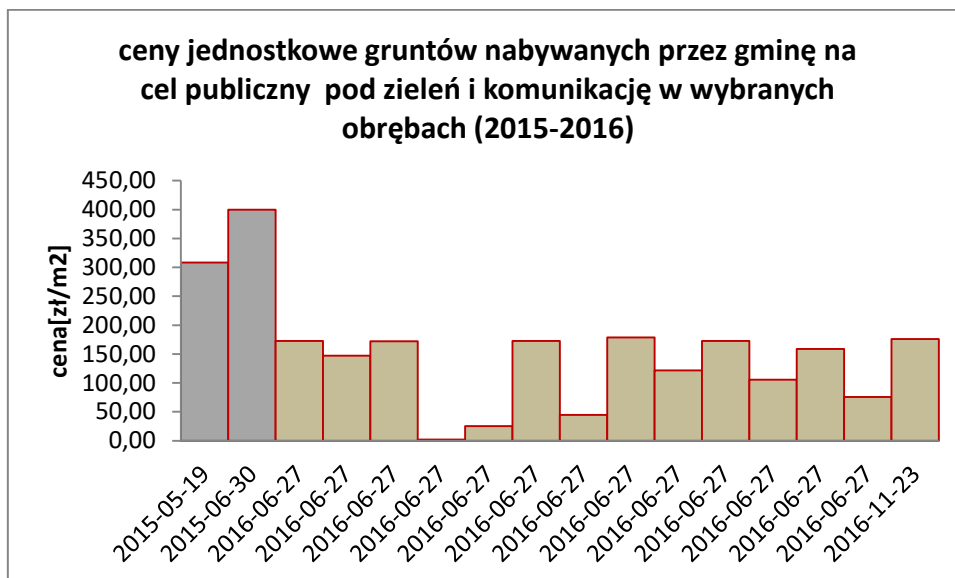
Wykres 21.



W okresie 2015-2016 w obrębach 9, 10, 11, 12 Podgórze odnotowano 16 transakcji – wykupu gruntu na cele publiczne. Większość dotyczyła gruntów nabywanych pod park (czyli zielen), dwie – pod komunikacje, przy czym jedna z nich była związana z parkiem. Ceny gruntów nabywanych pod zielen – mieściły się w przedziale od 2,19 zł/m² do 178,86 zł/m², z ceną średnią 123,29 zł/m² i medianą 153,20 zł/m². Przeważały ceny na poziomie 172,56 zł/m².

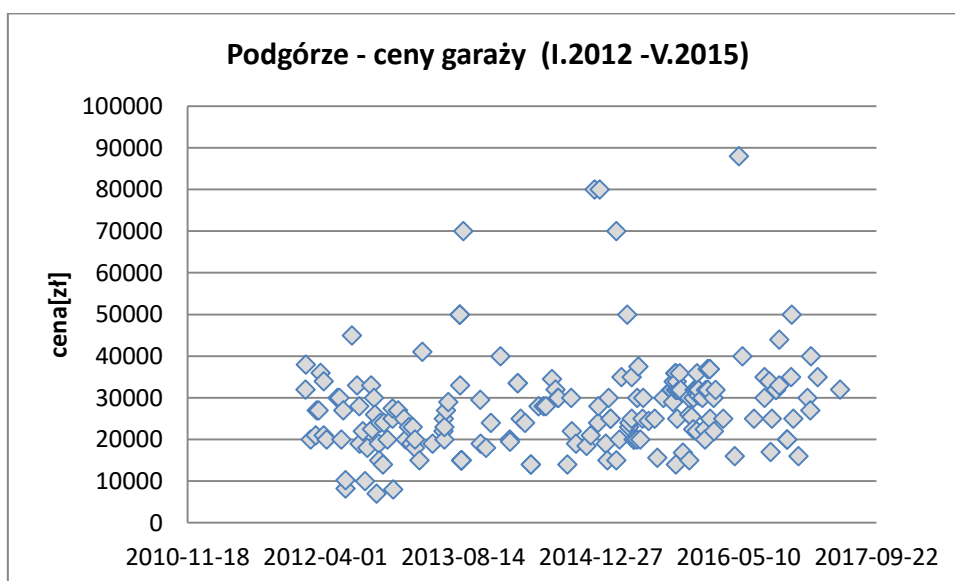
Ceny transakcyjne dotyczące gruntów wykupowanych z przeznaczeniem pod komunikacje wynosiły 308,60 zł/m² i 400,00 zł/m².

Wykres 22.



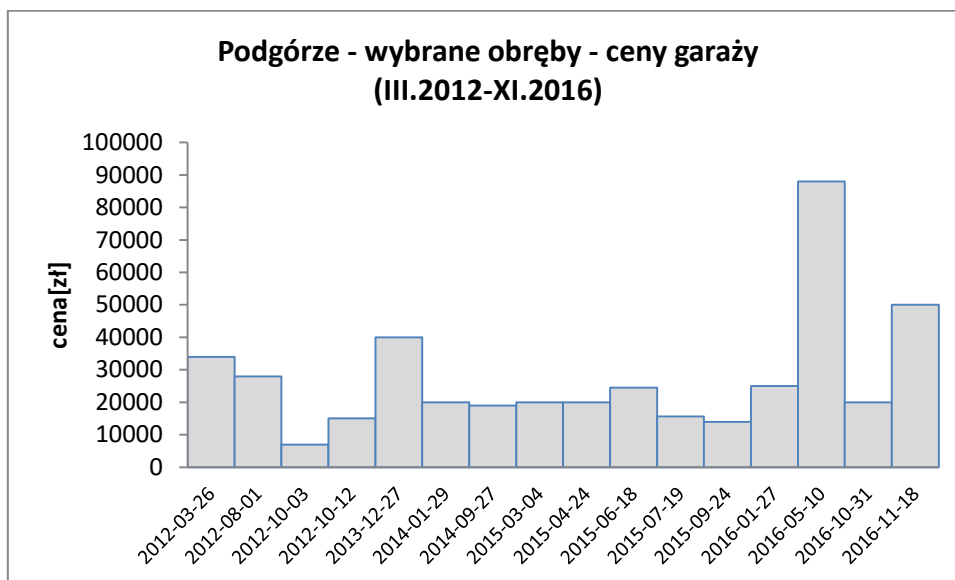
W związku z koniecznością usunięcia garaży znajdujących się na gruntach przeznaczonych pod drogi publiczne przeanalizowano ceny garaży w obszarze dzielnicy Podgórze. – ogóle 198 transakcji. Ceny te są bardzo zróżnicowane: od 7000 zł. do 88000 zł. średnia cena wynosiła 28093 i mediana 27250. Najważniejszym czynnikiem jest położenie w mieście oraz dzielnicy. Ważny jest również materiał zastosowany do budowy, stan techniczny, wyposażenie w instalacje. Mniej istotny jest rodzaj nabywanych praw: własność ze średnią ceną garażu 27918 zł lub użytkowanie wieczyste gruntu z ceną średnią 28195 zł.

Wykres 23.



W wybranych obrębach ceny mieściły się w przedziale jak wyżej, cena średnia wynosiła 27506 zł i mediana 20000 zł. Ceny za garaże na gruncie w użytkowaniu wieczystym były niższe: średnia wynosiła 15500zł. a mediana 20000 zł., ale nieliczne transakcje obiektami tego typu nie dają podstaw do większych uogólnień.

Wykres 24.



Na podstawie analizy określono poziom cen gruntów dla różnych sposobów użytkowania.

Tabela 2. Ceny nieruchomości (2012-2017)

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)		ceny
	wybrane obręby dzielnicy Podgórze		[zł/m ²]
1	pod różnego typu zabudowę/zainwestowanie		1835-1922
2	pod zabudowę jednorodziną		573-600
3	pod zabudowę wielorodziną		1786 -2641
4	pod zabudowę mieszkaniowo - usługową		1894-2274
5	pod usługi komercyjne		1622-2167
6	bez określonego przeznaczenia		1995
7	pod zieleń		123-383
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Podgórze
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]	[zł/m ²]
9	wykup gruntów pod komunikację - drogi publiczne		172-208 309-400
10	wykup gruntów pod zieleń		110-157 136-173
			[zł]
11	grunty zabudowane garażami (garaże)		27506-28093

W kolejnej tabeli zestawiono prognozowane średnie ceny dla poszczególnych rodzajów użytkowania terenu w obszarze objętym niniejszym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3. Prognozowane średnie wartości nieruchomości dla obszaru objętego planem

Lp.	Tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]
1	MNi – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną	600
2	MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi	2300
3	MW/MNi – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę jednorodziną	2300
4	MW/U – 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	2300
5	U – Tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi	2200
6	U/MNi – Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub pod zabudowę jednorodziną	2200
7	ZPz, ZPs, ZPi – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, skwery, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleń o charakterze izolacyjnym	396
8	ZP – Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki – wykup pod zieleń urządzoną	396
9	KDD.1 – KDD.7 – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej	404
	Zabudowane garażami – do wykupu	[zł]
10	Garaże	28000

Powyższe wartości są podstawą do szacowania: kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, potencjalnej opłaty planistycznej oraz ewentualnych odszkodowań.

2. HORYZONT PROGNOZY

Część ewentualnych kosztów do poniesienia przez Gminę wynika z art. 36 ustawy i odnosi się do okresu obejmującego 5 lat od dnia wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego.

W okresie 5 lat od uchwalenia planu możliwe jest również pobranie opłaty planistycznej.

Skutki finansowe zbilansowano obliczając je na jeden moment czasowy – **poziom cen z lutego 2019r., w zakresie rynku nieruchomości oraz na luty 2020r. w zakresie wysokości podatków.** Przesłanki, co do struktury czasowej wystąpienia czynników wpływających na skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego są złożone.

Wysokość ewentualnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej zależeć będzie od obrotu gruntami na przedmiotowym objętym planem terenie.

Oprócz opłaty planistycznej gmina zyska także przychody z podatku od nieruchomości.

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projektem planu objęto obszar o powierzchni około 41,49 ha.

Obszar graniczy :

- 1) od północy – ulice: Dworska i Wierzbowa, stanowiące równocześnie granicę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino – Konopnickiej”;
- 2) od południa – granica terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dokumencie Studium dla przedmiotowego obszaru, zawierających ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ujście Wilgi";
- 3) od wschodu – ulica Barska, stanowiąca równocześnie granicę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Monte Cassino – Konopnickiej” oraz teren wzdłuż ulicy M. Konopnickiej;
- 4) od zachodu – ulica Kapelanka, stanowiąca równocześnie granicę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”.

1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością gminy Kraków - przekazana w użytkowanie wieczyste, natomiast grunty w południowej części obszaru należą do osób fizycznych i prawnych.

2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Realizacja ustaleń planu zapewni ład przestrzenny w obszarze objętym planem.

Zgodnie z projektem, celem planu jest:

1. Ochrona istniejącego układu urbanistycznego osiedla poprzez zabezpieczenie go przed niepożądanym w tym rejonie dogęszczeniami zabudowy.
2. Umożliwienie właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej.
3. Stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju obszaru: uchwalenie i wejście w życie planu zapobiegnie niekorzystnym przekształceniom, jakie potencjalnie mogą nastąpić w wyniku indywidualnych decyzji administracyjnych.

Poniżej zestawiono symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu.

Tabela 4. Ustalenia planu.

Symbol	Podstawowe przeznaczenie terenu
MNi	MNi.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną
MW	MW.1 – MW.30 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
MW/MNi	MW/MNi.1 - MW/MNi.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej istniejącej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub pod zabudowę jednorodzinną
U/MNi	U/MNi.1 – U/MNi.3 – Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub pod zabudowę jednorodzinną
MW/U	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 lub budynkami usługowymi
U	U.1 – U.14 – Tereny zabudowy usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi
U/KU	U/KU.1 – Teren zabudowy usługowej lub obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub pod parkingi wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu
US	US.1 – US.3 – Tereny sportu i rekreacji , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji
ZP	ZPs.1 – Teren zieleni i obiektu sakralnego , o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni i obiekt sakralny
	ZP.1 – ZP.4 – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki
	ZPz.1 – ZPz.13 – Teren zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod parki, skwery, zieleńce
	ZPs.1 – Teren zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni towarzyszącą obiektowi sakralnemu
	ZPi.1 – Teren zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni izolacyjną
KDL	KDL.1 – KDL.3 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej
KDD	KDD.1 – KDD.8 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej
KDW	KDW.1 – KDW.20 – Tereny dróg wewnętrznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne
KU	KU.1 – KU.3, KU.5 – KU.8 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu

	KU.4 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod garaż wielostanowiskowy wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu
E	E.1 – Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka , o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki

Tabela 5. Bilans powierzchni wg przeznaczenia terenów w projekcie planu.

Przeznaczenia terenów	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
MNi	0,18	0,43
MW	18,06	43,52
MW/MNi	1,59	3,84
U/MNi	0,31	0,74
MW/U	1,66	4,01
U	5,76	13,87
U/KU	0,14	0,35
US	0,51	1,24
ZP	1,46	3,51
ZPz	4,39	10,57
ZPs	0,17	0,40
ZPi	0,16	0,38
KDL	1,68	4,04
KDD	1,81	4,37
KDW	1,96	4,72
KU	1,60	3,86
E	0,07	0,16
<i>Razem</i>	41,49	100,00

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU

1. KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cel publiczny – pod zieleń publiczną oraz nowe drogi publiczne i regulację stanów prawnych istniejących dróg.

1.1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ

Plan wskazuje tereny przeznaczone pod zieleń urządzone, która powinna być dostępna, a więc przejęta na cele publiczne.

Tabela 6. Tereny zieleni urządzonej wskazane pod cel publiczny: publicznie dostępne parki.

L.p.	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia działek do wykupu [ha]	Powierzchnia działek do wykupu [m ²]
1	ZP.1	0,89	8897
2	ZP.2	0,06	615
3	ZP.3	0,28	2815
4	ZP.4	0,15	1469
Razem		1,38	13795

Poniżej oszacowano koszt nabycia gruntów pod zieleń publiczną.

Tabela 7. Koszty wykupu gruntów na cele publiczne – pod publicznie dostępne parki.

L.p.	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia działek do wykupu [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Wartość [zł]
1	ZP.1	8897	396	3523212
2	ZP.2	615	396	243540
3	ZP.3	2815	396	1114740
4	ZP.4	1469	396	581724
Razem		5463216	5463216	5463216
W zaokrągleniu [zł]:				5 463 000

Wartość gruntów przeznaczonych do wykupu pod zieleń urządzonej przeznaczoną pod publicznie dostępne parki szacuje się na 5 463 000 zł.

1.2. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD KOMUNIKACJĘ

Plan wprowadza nowe odcinki dróg publicznych, nowe odcinki publicznych ciągów pieszych oraz reguluje powierzchnie dróg istniejących.

Tabela 9. Komunikacja - drogi publiczne - powierzchnia do wykupu oraz długość odcinków nowych dróg publicznych.

Lp.	Symbol przeznaczenia terenu klasa drogi	Powierzchnia działek do wykupu [ha]	Powierzchnia działek do wykupu [m ²]	Długość nowych dróg [m]
1	KDD.1	0,01	125	18
2	KDD.2	0,14	1423	210
3	KDD.3	0,17	1681	160
4	KDD.4	0,34	3365	495
5	KDD.6	0,01	130	77
6	KDD.8	0,00	13	25
Razem - wykup pod realizację nowych KDD:		0,67	6737	985
7	KDD.1	0,0133	133	0
Razem - wykup w celu uporządkowania własności w pasach dróg KDD:		0,0133	133	0

Poniżej oszacowano koszt nabycia gruntów pod nowe drogi publiczne oraz wykupy w celu uporządkowania praw własnościowych do gruntów w pasach istniejących dróg.

Tabela 10. Koszty wykupu gruntów na cele publiczne – komunikacja.

Lp.	Symbol przeznaczenia terenu klasa drogi	Powierzchnia działek do wykupu [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Wartość [zł]
1	KDD.1	125	404	50500
2	KDD.2	1423	404	574892
3	KDD.3	1681	404	679124
4	KDD.4	3365	404	1359460
5	KDD.6	130	404	52520
6	KDD.8	13	404	5252
Razem - wykup pod realizację nowych KDD:		6737	-	2 721 748
7	KDD.1	133	404	53732
Razem - wykup w celu uporządkowania własności w pasach dróg KDD:		133	-	53 732
Razem:		6870		2 775 480
W zaokrągleniu [zł]:				2 775 000

Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne szacuje się na 2 775 000 zł.

1.3. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH GARAŻAMI

Na trasie wyznaczonych odcinków dróg publicznych (KDD.4, KDD.6) znajdują się 22 boksy garażowe. Ze względu na prostą konstrukcję garaży (tzw. ”blaszaki”) wartość ich jest niska. Należy jednak wziąć pod uwagę problem praw posiadaczy tych garaży określonych w konkretnych umowach oraz faktycznej możliwości garażowania samochodu w dogodnej odległości od osiedla. Roszczenia tych osób mogą być kierowane do Gminy, ale też do podmiotów, które udostępniły grunt pod garaże.

W niniejszym opracowaniu nie szacuje się poziomu kosztów związanych z likwidacją garaży. Pozyskanie ekwiwalentnego rozwiązania (garażu) to w tej okolicy koszt rzędu 28 000 zł., przewyższający wartość garażu – blaszaka.

2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Budowa nowych odcinków dróg publicznych jest konieczna dla realizacji pozostałych ustaleń planu.

2.1. KOSZTY BUDOWY DRÓG PUBLICZNYCH

Ustawa o drogach publicznych stanowi, że zadania związane z budową dróg, w tym opracowaniem projektów oraz pełnienie funkcji inwestora należą do zarządcy drogi. Gmina może nałożyć opłatę adiacencką, która pozwala odzyskać część poniesionych kosztów.

Tabela 11. Koszty prac budowlanych przy realizacji nowych dróg publicznych.

Lp.	Symbol przeznaczenia terenu klasa drogi	Długość nowych dróg [km]	Cena jednostkowa budowy 1 km [zł/km] *	Wartość [zł]
1	KDD.1	0,018	1836754	33062
2	KDD.2	0,210	1836754	385718
3	KDD.3	0,160	1836754	293880
4	KDD.4	0,495	1836754	909193
5	KDD.6	0,077	1836754	141430
6	KDD.8	0,025	1836754	45919
Razem – budowa nowych KDD:		0,985	-	1 809 202
W zaokrągleniu:				1 809 000

* Sekocenbud *2112-311

Koszty realizacji dróg publicznych szacuje się na 1 809 000 zł.

2.2. KOSZTY REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obowiązki gminy w zakresie infrastruktury technicznej regulują: Ustawa prawo energetyczne oraz Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. W obszarze objętym planem istnieje uzbrojenie miejskie. Konieczna będzie budowa, rozbudowa lub przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosownie do zapotrzebowania. Przy realizacji odcinków dróg publicznych będzie konieczna realizacja oświetlenia i odwodnienia tych odcinków dróg.

A. INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA

W zakresie infrastruktury energetycznej (energia elektryczna, gaz) art. 18 ustawy Prawo energetyczne stanowi, „że do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- 1) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- 2) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- 3) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy”.

Oświetlenie nowych odcinka dróg publicznych oraz wprowadzanego przez plan ciągu pieszego przedstawiono poniżej.

Tabela12. Koszty realizacji oświetlenia nowych dróg publicznych.

Lp.	Nr terenu Klasa drogi	Długość odcinka [km]	Koszt realizacji [zł/km] *	Koszt oświetlenia [zł]
1	KDD.1	0,018	155088	2792
2	KDD.2	0,210	155088	32568
3	KDD.3	0,160	155088	24814
4	KDD.4	0,495	155088	76769
5	KDD.6	0,077	155088	11941
6	KDD.8	0,025	155088	3877
Razem:				152 761
W zaokrągleniu:				153 000

*Sekocenbud 2112-821

Realizację oświetlenia nowych odcinków dróg publicznych oszacowano na 153 000 zł.

B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Teren objęty planem jest zainwestowany i posiada dobry dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ewentualna rozbudowa sieci oraz budowa przyłączy związana będzie z realizacją nowych obiektów i jej zakres zależeć będzie od rozwiązań dla konkretnej inwestycji. Koszty realizacji leżą po stronie inwestorów.

C. KANALIZACJA DESZCZOWA

Nowe odcinki dróg należy zaopatrzyć w odprowadzenie wód deszczowych.

Tabela13. Koszty realizacji kanalizacji deszczowej nowych odcinków dróg.

Lp.	Nr terenu Klasa drogi	Długość odcinka [m]	Koszt realizacji [zł/m] *	Koszt budowy kanalizacji deszczowej [zł]
1	KDD.1	18	1679	30222
2	KDD.2	210	1679	352590

3	KDD.3	160	1679	268640
4	KDD.4	495	1679	831105
5	KDD.6	77	1679	129283
6	KDD.8	25	1679	41975
Razem:				1 653 815
W zaokrągleniu:				1 654 000

* 2112-817

Koszty realizacji kanalizacji deszczowej dla nowych odcinków dróg publicznych szacuje się na 1 654 000 zł.

3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY

Zgodnie z art. 36 ustawy właściciel nieruchomości, która wskutek uchwalenia planu miejscowego nie może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lub korzystanie z której stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, może żądać odszkodowania lub wykupienia; gmina może również zaoferować zamianę nieruchomości. Jeżeli taka nieruchomość zostaje sprzedana, właściciel (który nie skorzystał z powyższych rekompensat) może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Roszczenie takie (wynikające z zapisu w art. 36 , ust. 1 pkt 1 i 2), przedawniają się na zasadach ogólnych.

Ustalenia planu dla większości terenów nie skutkują spadkiem wartości i ograniczeniem bądź uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Grunty pod nowe odcinki dróg publicznych zostaną wykupione. Wskazane w projekcie planu tereny zieleni urządzonej przeznaczone pod publicznie dostępne parki też powinny być wykupione.

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

1. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu przy sprzedaży tej nieruchomości gmina pobiera opłatę, nie wyższą niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

Przy analizie potencjalnych opłat planistycznych należy uwzględnić zapisy Art. 87 pkt. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”

Tabela14. Tereny objęte prognozowanym wzrostem wartości

L.p.	Dotychczas	Projekt planu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [m ²]
1	RP *	MW.15	2,15	21454
2	UP *	MW.16	0,23	2291
3	6 M4 **	MW/MNi.1	0,49	4866
4	36 ZP **	MW/MNi.5	0,10	998
Razem:			2,97	29609

* wg: Plan Ogólny, 1994 r.

** wg: Uchwała nr CXIII/1127/06 z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Ujście Wilgi".

Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 15 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie planu.

Tabela15. Wzrost wartości gruntów - potencjalna opłata planistyczna.

Przeznaczenie		Pow. [m ²]	Wartość przed uchwaleniem planu		Wartość po uchwaleniu planu		Różnica wartości [zł]	Opłata plan. %	Opłata plan. [zł]
Dotychczas	Nowe		[zł/m ²]	[zł]	[zł/m ²]	[zł]			
RP *	MW.15	21454	396	8495784	2300	49344200	40848416	30%	12254524
UP *	MW.16	2291	2200	5040200	2300	5269300	229100	30%	68730
6 M4 **	MW/MNi.1	4866	600	2919600	2300	11191800	8272200	30%	2481660
36 ZP **	MW/MNi.5	998	396	395208	2300	2295400	1900192	30%	570058
	Razem:	29609	-	-	-	-	-	Razem:	15 374 972
15% x 15374972								2 306 245	
Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:								2 306 000	

* wg: Plan Ogólny, 1994 r.

** wg: Uchwała nr CXIII/1127/06 z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Ujście Wilgi".

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano na 15 374 972 zł. Dla założonego zbycia gruntów na poziomie 15% wpływy z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 2 306 000 zł. W przypadku zbycia terenów objętych planem w okresie 5 lat po uchwaleniu i wejściu w życie planu konieczne będzie szacowanie wartości nieruchomości podlegającej zbyciu.

2. OPŁATY ADIACENCKIE

W niniejszym opracowaniu nie oblicza się potencjalnych opłat adiacenckich.

3. PODATKI OD NIERUCHOMOŚCI

Poniżej zestawiono tereny, które wprowadzają ustalenia zmiany planu i które będą podlegać ustalenia podatków od nieruchomości po zrealizowaniu ustaleń planu. Zakłada się, że w okresie 5 lat zainwestowane zostanie około 20% nowych terenów wyznaczonych w planie.

Tabela 16. Wpływy z podatku od gruntu (wg stawek na 2020 r.) po zrealizowaniu ustaleń planu.

Przeznaczenie terenu	Nowa pow. do zabudowy [ha]	Powierzchnia opodatkowana [m ²]	Stawka podatku od gruntu [zł/m ²]	Maksymalny podatek od gruntu [zł]
MW.15	2,15	21454	0,50	10727
MW.16	0,23	2291	0,50	1146
MW/MNi.1	0,49	4866	0,50	2433
MW/MNi.2	0,81	8122	0,50	4061
MW/MNi.5	0,1	998	0,50	499
MW/U.3	0,76	7611	0,3x0,95+0,7x0,50	4871
MW/U.4	0,17	1769	0,3x0,95+0,7x0,50	1123
U.3	0,11	1100	0,95	1045
U/KU.1	0,14	1440	0,95	1368
Razem:				27273
W zaokrągleniu:				27000

*pod usługi przeznaczają się 30 % powierzchni terenu

Roczne wpływy z podatku od gruntów szacuje się na 27 000 zł.

Tabela 17. Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku* od gruntu w ciągu 5 lat od uchwalenia planu

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 27 000*

Kolejne lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z podatku [zł]	0	1350	1350	1350	1350
Wpływy narastająco [%]	0%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	1350	2700	4050	5400
Suma wpływów z 5 lat:					13500
W zaokrągleniu:					14 000

*Wg stawek z 2020

W okresie 5 lat wpływy z podatków od nowych gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na 14 000 zł.

4. PODATKI OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI

Podatek od budynków lub ich części obliczono dla przyszłej zabudowy na nowych terenach wyznaczonych w zmianie planu. W obliczeniach przyjęto maksymalną przewidzianą w ustaleniach projektu planu intensywność zabudowy.

Tabela 18. Oszacowanie powierzchni użytkowej

Teren	Pow. [ha]	Pow. [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita [m ²]	Wskaźnik powierzchni użytkowej	Pow. użytkowa do opodatkowania [m ²]
MW.15	2,15	21454	1,1	23599	0,7	16519
MW.16	0,23	2291	1,2	2749	0,7	1924
MW/MNi.1	0,49	4866	0,7	3406	0,7	2384
MW/MNi.2	0,81	8122	1,2	9746	0,7	6822
MW/MNi.5	0,1	998	1,0	998	0,7	699
MW/U.3	0,76	7611	2,5	19028	0,7	13320
MW/U.4	0,17	1769	2,4	4245	0,7	2972
U.3	0,11	1100	1,75	1925	0,7	1348
U/KU.1	0,14	1440	1,8	2592	0,7	1814

Po oszacowaniu przyszłej powierzchni użytkowej obliczono prognozowane wpływy z podatków od budynków lub ich części.

Tabela 19. Wpływy z podatków od budynków lub ich części (wg stawek na 2020 r.) po zrealizowaniu ustaleń planu.

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m ²]	Szacowana pow. użytkowa [m ²]	Stawka podatku [zł/m ²] p.u.	Podatek od budynków [zł]
MW.15	21454	16519	0,81	21609
MW.16	2291	1924	0,81	1424
MW/MNi.1	4866	2384	0,81	1927
MW/MNi.2	8122	6822	0,81	5830

MW/MNi.5	998	699	0,81	566
MW/U.3	7611	13320	0,3x23,9+0,7x0,81	103057
MW/U.4	1769	2972	0,3x23,9+0,7x0,81	22994
U.3	1100	1348	23,9	32217
U/KU.1	1440	1814	23,9	43355
Razem:				232 979
W zaokrągleniu:				233 000

* pod usługi przeznaczają się 30% powierzchni użytkowej

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu szacuje się na 233 000 zł.

Tabela 20. Obliczenie przewidywanych wpływów z podatku* od budynków lub ich części w ciągu 5 lat od uchwalenia planu

Potencjalny roczny podatek od budynków: 233 000*

Kolejne lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Wpływy z podatku [zł]	0	11650	11650	11650	11650
Wpływy narastająco [%]	0%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Wpływy narastająco [zł]	0	11650	23300	34950	46600
Suma wpływów z 5 lat:					116500
W zaokrągleniu:					116 500

*Wg stawek z 2020

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 117 000 zł.

5. WPLYWY ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW

W obszarze objętym projektem mpzp znalazły się grunty stanowiące własność Gminy Kraków, które przeznaczone są w projekcie planu pod zabudowę usługową. Ogółem sprzedaż może objąć 0,0276 ha gruntów.

Tabela 21. Wpływy z potencjalnej sprzedaży nieruchomości gminy.

Lp.	Przeznaczenie	Pow. [ha]	Pow.[m ²]	Cena jednostkowa	Wartość [zł]
1	U.3	0,0276	276	2200	607200
W zaokrągleniu :					607 000

Gmina może uzyskać ze sprzedaży wybranych gruntów 607 000 zł.

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

Koszty ponoszone przez gminę - prognozowane		
Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru	ogółem	w ciągu 5 lat
Wykup gruntów na cele publiczne - zieleń urządzona pod publicznie dostępny park	5463000	4370400
Wykup gruntów na cele publiczne - pod urządzenie nowych dróg publicznych oraz wykup w celu uporządkowania własności w pasach dróg klasy D	2775000	2220000
Realizacja dróg publicznych	1809000	1447200
Realizacja oświetlenia nowych dróg publicznych	153000	122400
Realizacja kanalizacji deszczowej w nowych odcinkach dróg	1654000	1323200
Razem:	11854000	9483200
Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:		9 483 000

Zyski gminy - prognozowane		
Zyski / przychody gminy	potencjalne	w ciągu 5 lat
Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	15374972	2306000
Podatek od gruntów	[27000*]	14000
Podatek od budynków lub ich części	[233000*]	117000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	607000	607000
Razem:		3044000
Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:		3 044 000

*rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2020 r.

VI. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

1. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu. Koszty realizacji ustaleń planu związane są z poprzedzoną nabyciem gruntów w związku z budową nowych odcinków dróg publicznych. Realizacja dróg jest niezbędna dla uporządkowania i rozwoju obszaru. Zakłada się stopniowy wykup nieruchomości pod drogi oraz ich sukcesywną realizację.
2. Plan wskazuje do wykupu tereny zieleni urządzonej pod publicznie dostępne parki, w tym tereny przeznaczone już pod zielenią urządzone według obowiązującego mpzp obszaru „Ujście Wilgi”. Do wykupu pod zielenią publiczną wskazano również tereny wewnątrz obszaru objętego planem, w tym część gospodarstwa ogrodniczego.
3. Fragment terenu ZPz.11 wskazano do potencjalnego wykupu, w celu umożliwienia realizacji i urządzenia skweru/zielenca w rejonie skrzyżowania ul. Kapelanka/ ul. Twardowskiego.
4. Plan wskazuje tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych. Ze względu na ich wielkość i położenie, przy właściwym zagospodarowaniu, tereny te mogą w znacznym stopniu rozwiązać problem niedoboru miejsc postojowych dla mieszkańców oraz dla osób przybywających spoza obszaru. Należałoby rozważyć, czy realizacja niektórych parkingów zgodnie z ustaleniami projektu planu nie mogłaby przebiegać w formie partnerstwa prywatno-publicznego. Realizacja parkingów wielopoziomowych we wskazanych miejscach pozwoliłaby również zrekompensować spadek liczby miejsc w garażach.
5. Realizacja zabudowy na terenie objętym projektem planu wymaga współpracy inwestorów z zarządcą dróg publicznych oraz służbami odpowiedzialnymi za infrastrukturę techniczną, szczególnie za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.
6. Potencjalne wpływy z ewentualnej opłaty planistycznej zależą od obrotu gruntami w obszarze objętym planem. Każdorazowo konieczna jest wycena w formie operatu szacunkowego. W okresie 5 lat w obrocie znajdzie się tylko część gruntów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu.
7. Wskazane pod zabudowę tereny po zrealizowaniu ustaleń planu przyniosą wpływy z podatku od nieruchomości.

8. Wpływy ze sprzedaży gruntów zasilać będą budżet miasta. Sprzedaż poprzedzona będzie wyceną poszczególnych nieruchomości.
9. Wszystkie podane wyżej kwoty mają charakter szacunkowy.

mgr inż. arch. Maria Noworól
rzecznawca majątkowy
świadectwo nr 3247