

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

PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „MARII DĄBROWSKIEJ - BIEŃCZYCKA”

AUTOR OPRACOWANIA:

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

KRAKÓW, październik 2016 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawy prawne wykonania opracowania
2. Podstawy formalne wykonania opracowania
3. Przedmiot opracowania
4. Zakres prognozy
5. Cel opracowania
6. Źródła danych
7. Data prognozy
8. Okres monitorowania rynku nieruchomości
9. Metoda sporządzenia prognozy

II. OPIS RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Obszar lokalnego rynku nieruchomości
2. Horyzont prognozy

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. Struktura własności
2. Zamierzenia planistyczne

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KOSZTY

1. Szacunkowe koszty wykupu gruntów na cel publiczny
2. Szacunkowe koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej
3. Odszkodowania wynikające z art.36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

1. Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
2. Opłaty adiacenckie
3. Podatki od nieruchomości

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU

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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1587),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109, z 2005 r. Nr 196 poz. 1628, z 2011 r. Nr 165 poz. 985).

2. PODSTAWY FORMALNE WYKONANIA OPRACOWANIA

Umowa zawarta z Instytutem Rozwoju Miast , 30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem prognozy są finansowe skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Marii Dąbrowskiej - Bieńczycka”.

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.

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

6. ŹRÓDŁA DANYCH

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Marii Dąbrowskiej - Bieńczycka” opracowany w Instytucie Rozwoju Miast
- 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, I Kwartał 2015r.
- Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Krakowie w 2015r.

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=65296

- Literatura przedmiotu

7. DATA PROGNOZY

Opracowanie wykonano wg stanu przedmiotu analizy i poziomu cen maja 2015 r.

8. OKRES MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto okres: 2010 ÷ 2015.

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 szacuje się korzystając z metody masowej wyceny nieruchomości. 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 2015 rok reguluje UCHWAŁA NR XCII/1357/13 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Uchwała Nr KI-411/2014 z 03.01.2014 r. Kolegium RIO w Krakowie (znak sprawy: KI-43-046/412/13), orzekająca o stwierdzeniu nieważności uchwały w części dotyczącej zapisu § 1 ust, 1 pkt 2 lit. m.

Dla potrzeb podatników stawki podatków od nieruchomości zamieszczono pod adresem https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=65296

TABELA 1.

STAWKI PODATKOWE OBOWIĄZUJĄCE W KRAKOWIE W ROKU 2015

Lp.	Przedmiot opodatkowania	[zł]
1) od gruntów:		
a)	związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,89 zł/m ²
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej położonych na obszarach	0,36 zł/m ²

	określonych w załączniku nr 1 do właściwej uchwały RMK w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, na których rozpoczęto proces inwestycyjny	
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych	0,36 zł/m ²
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego	0,71 zł/m ²
e)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	0,27 zł/m ²
f)	pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,56 zł/ha
g)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,31 zł/m ²
h)	pozostałych	0,46 zł/m ²
2) od budynków lub ich części:		
a)	mieszkalnych	0,74 zł/m ² pu
b)	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	23,03 zł/m ² pu
c)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, w których proces inwestycyjny został zakończony po dniu 1 stycznia 2007 r. położonych na obszarach określonych w załączniku nr 1 do właściwej uchwały RMK w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości	9,21 zł/m ² pu
d)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji wyrobów piekarniczych, cukierniczych, mięsnych oraz prowadzenia stołówki szkolnej w budynku szkoły	9,21 zł/m ² pu
e)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego	18,42 zł/m ² pu
f)	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)	11,52 zł/m ² pu
g)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,75 zł/m ² pu
h)	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	1,87 zł/m ² pu
i)	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu	6,91 zł/m ² pu
j)	związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. Nr 45, poz. 235 z późn. zm.)	1,50 zł/m ² pu
k)	zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,79 zł/m ² pu
l)	pozostałych	7,73 zł/ zł/m ² pu
3) od budowli		
a)	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.	

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.

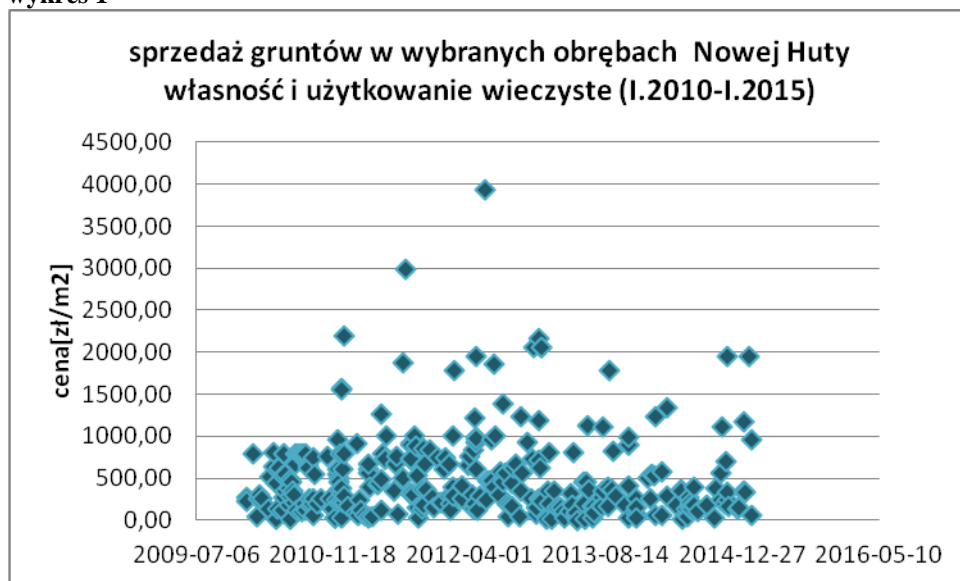
1. OBSZAR LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto transakcje z obszaru części dzielnicy Nowa Huta oraz pomocniczo – dla gruntów przeznaczonych pod zielen i pod komunikację - z całego miasta Krakowa.

Przeprowadzono analizę 324 cen transakcyjnych w części Nowej Huty (obręby nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 45, 47, 48, 48, 50, 51, 52,53,54).

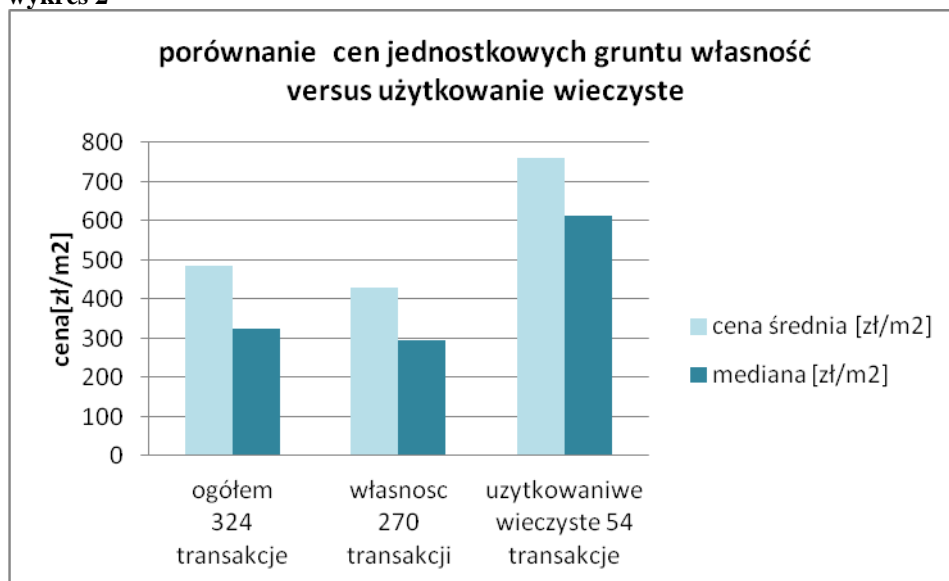
Ceny jednostkowe mieściły się o obszernym przedziale od 3 zł/m² do 3934 zł/m²; średnia wynosiła 486 zł/m² i mediana 326 zł/m².

wykres 1



Transakcje przyjęte do analizy dotyczyły gruntów – przedmiotu własności oraz gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym; część gruntów była zabudowana budynkami przeznaczonymi do wyburzenia. W obrocie więcej ważyła lokalizacja nieruchomości od praw do gruntu. Bardzo dobrze zlokalizowane grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym osiągały wyższe ceny od gruntów – przedmiotu własności z tej samej części miasta.

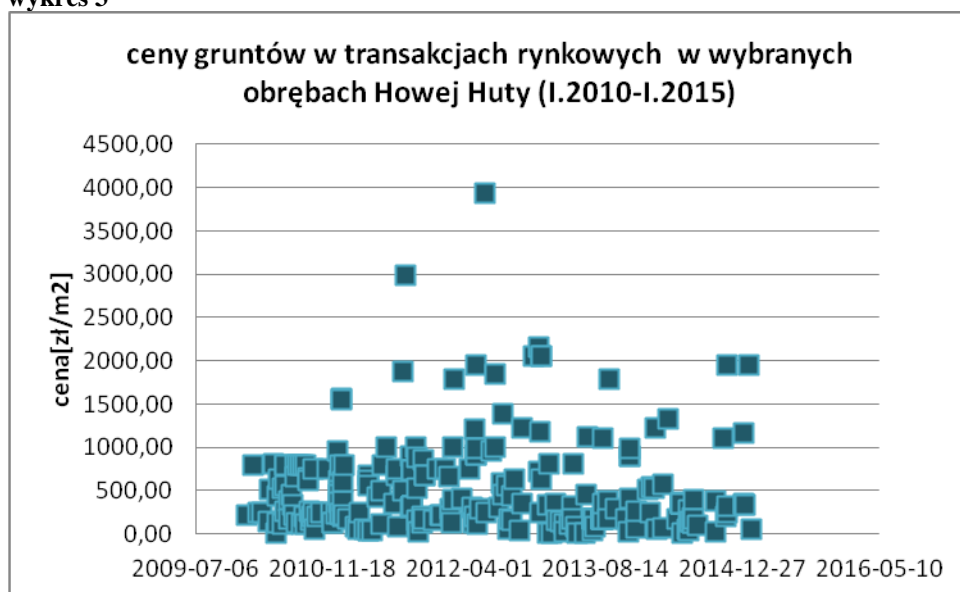
wykres 2



Część transakcji nie miała charakteru rynkowego; była np. zawierana między powiązаныmi podmiotami, stanowiła aporty do spółek. Średnia cena w tych aktach notarialnych wynosiła 469 zł/m², mediana 200 zł/m²; w latach 2013 - 2015 średnia cena wynosiła 449 zł/m², mediana 200 zł/m².

Charakter rynkowy posiadały 251 transakcji z cenami z przedziału od 3 zł/m² do 3934 zł/m², ceną średnią 507 zł/m² i medianą 335 zł/m². W okresie od początku 2013r ceny mieściły się w przedziale od 3 zł/m² do 1957 zł/m², cena średnia wynosiła 364 zł/m² i mediana 179 zł/m². Przebadano przeznaczenie gruntów sprzedawanych w poszczególnych transakcjach.

wykres 3



Część aktów notarialnych zawierała informacje o przeznaczeniu nabywanych gruntów; były to: zapisy miejscowego planu miejscowego, informacje o wydanych decyzjach lokalizacyjnych, decyzje pozwolenia na budowę, zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedawano w cenach z przedziału od 50 zł/m² do 921 zł/m²; cena średnia wynosi 214 zł/m² i mediana 171 zł/m².

Cena średnia w ostatnich dwóch latach była niższa i wynosiła 205 zł/m²; mediana pozostała bez zmian.

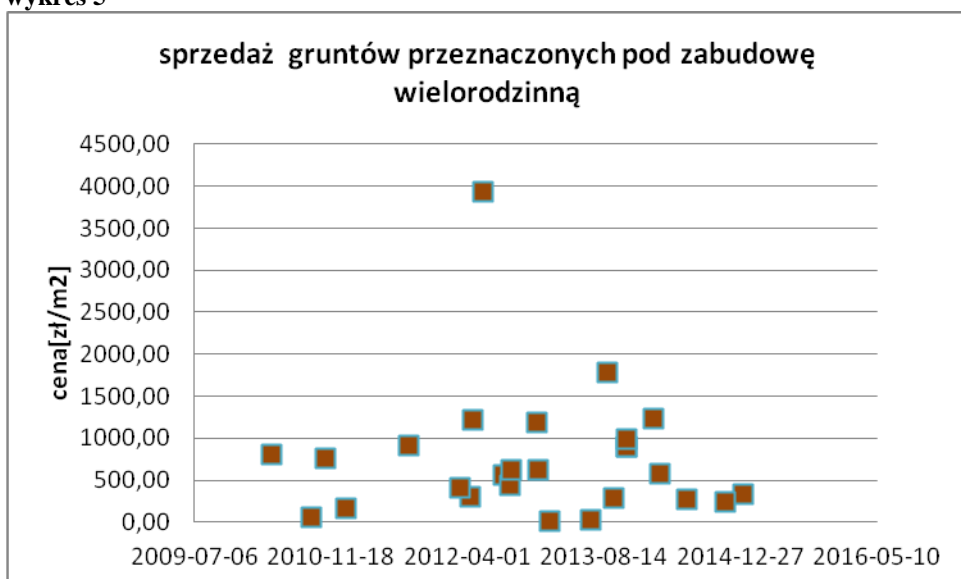
wykres 4



Grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną sprzedawano w cenach z przedziału od 14 zł/m² do 3934 zł/m²; cena średnia wynosi 753 zł/m² i mediana 599 zł/m².

Ceny w ostatnich dwóch latach były niższe: średnia wynosiła 630 zł/m² i mediana 278 zł/m².

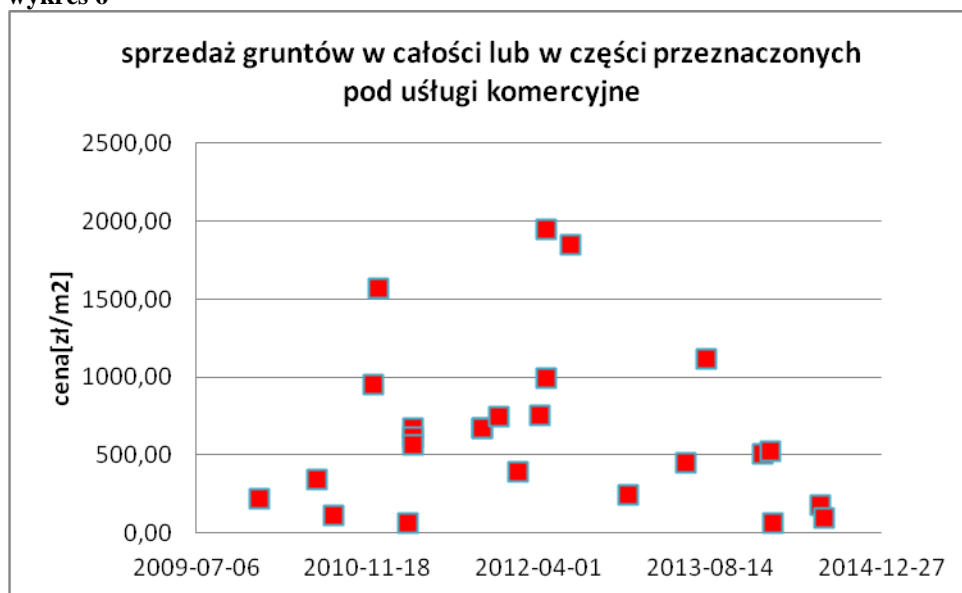
wykres 5



W pojedynczych transakcjach sprzedawano grunty pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; ceny wynosiły około 350 zł/m².

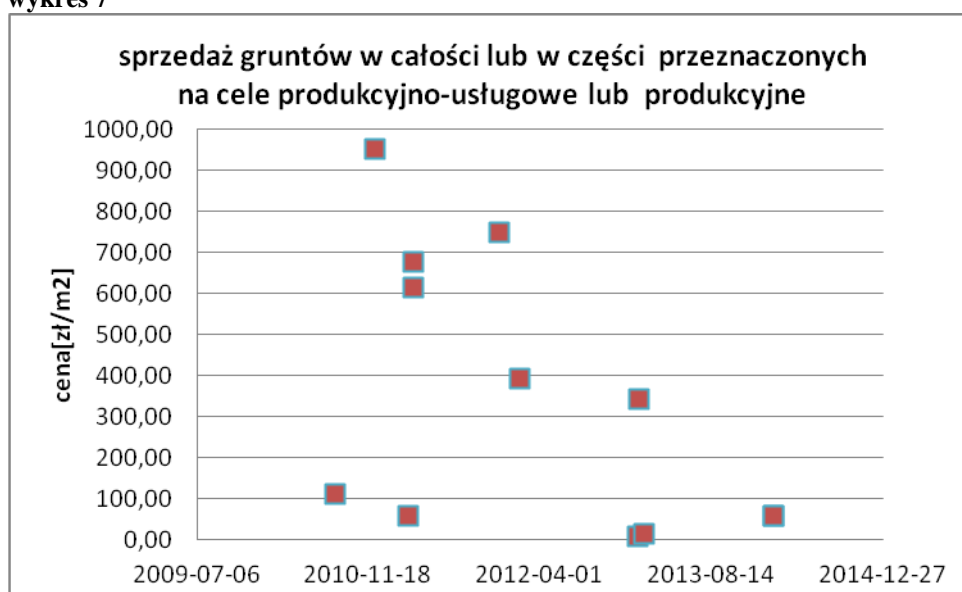
Ceny gruntów pod usługi komercyjne mieściły się w przedziale od 60 zł/m² do 1950 zł/m²; cena średnia wynosiła 653 zł/m², a mediana 563 zł/m². Ceny w ostatnich dwóch latach były niższe: średnia wynosiła 419 zł/m², a mediana 450 zł/m².

wykres 6



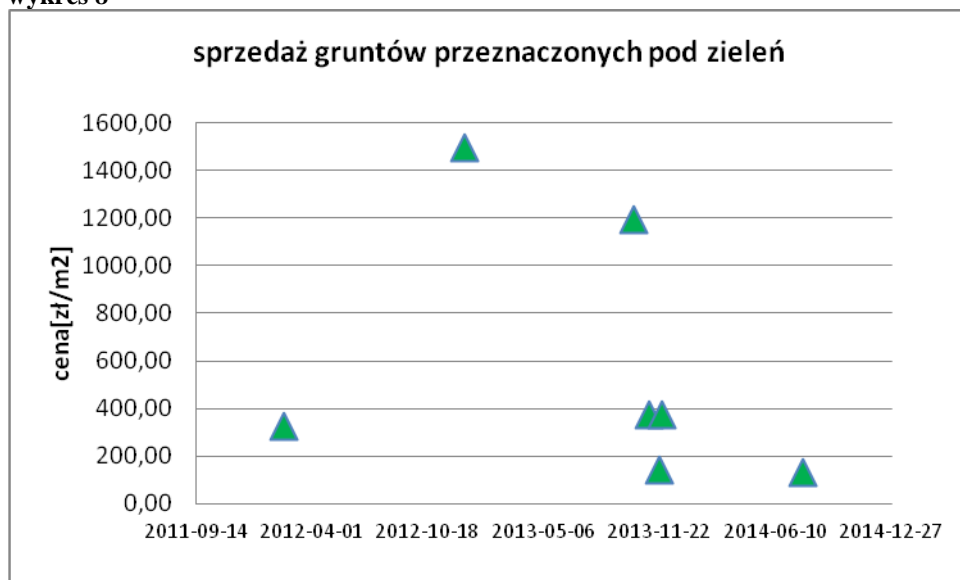
Grunty przeznaczone na cele produkcyjno-usługowe lub produkcyjne sprzedawano za ceny od 8 zł/m² do 952 zł/m²; cena średnia wynosiła 337 zł/m², mediana 227 zł/m².

wykres 7



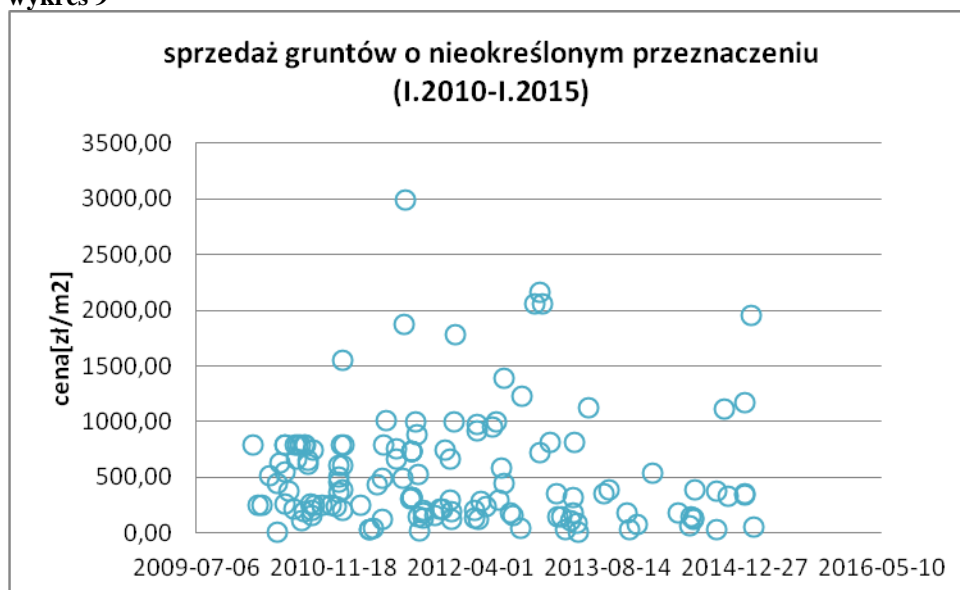
W nielicznych transakcjach dotyczących gruntów w całości lub w części w przeznaczonych pod zieleń, na cele rolne oraz pod usługi sportu i rekreacji ceny mieściły się w przedziale od 5 zł/m² do 2056 zł/m², z ceną średnią 352 zł/m² i medianą 81 zł/m².

wykres 8



Znaczna część transakcji o charakterze rynkowym (42%) nie miała w akcie notarialnym zapisanego przeznaczenia gruntu. Ceny w tych transakcjach zawierały się w bardzo szerokim przedziale od 3 zł/m² do 2986 zł/m²; cena średnia wynosiła 532 zł/m² i mediana 361 zł/m². W około połowie tych transakcji grunty nabywały różnego rodzaju firmy i spółki; cena średnia dla tych transakcji wynosiła 641 zł/m², mediana 435 zł/m², a dla gruntów o powierzchni ponad 1000 m² cena średnia wynosiła 800 zł/m² i mediana 539 zł/m².

wykres 9



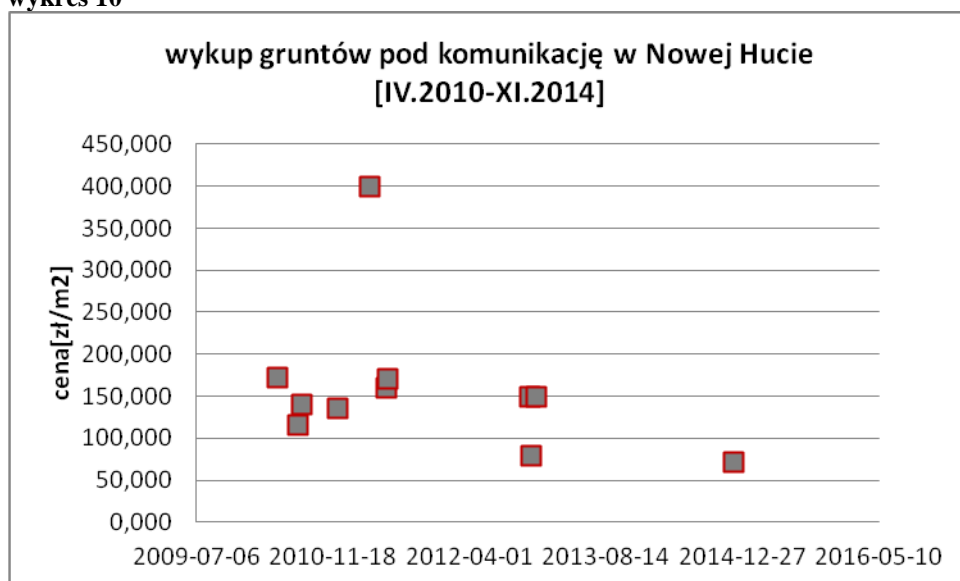
Okolo 18% analizowanych transakcji zawierano z udziałem Gminy Kraków lub Skarbu Państwa. W większości transakcji gmina lub Skarb Państwa sprzedawały grunty. Wśród tych transakcji 8 dotyczyło wykupu na cele publiczne. W 4 transakcjach gmina nabywała grunty na różne cele oraz w 4 transakcjach Skarb Państwa nabywał grunty w celu przebudowy wałów przeciwpowodziowych.

Poziom cen gruntów wykupywanych pod komunikację przez Gminę Kraków lub Skarb Państwa analizowano również dla całego miasta. Ceny mieściły się w przedziale od 61 zł/m² do 416 zł/m², cena średnia wynosiła 199 zł/m², mediana 173 zł/m².

W badanym okresie w Nowej Hucie wykupowi pod drogi podlegało 11 nieruchomości z cenami z przedziału od 71 zł/m² do 400 zł/m², z ceną średnią 159 zł/m² i medianą 150 zł/m². Część tych gruntów położonych było peryferyjnie.

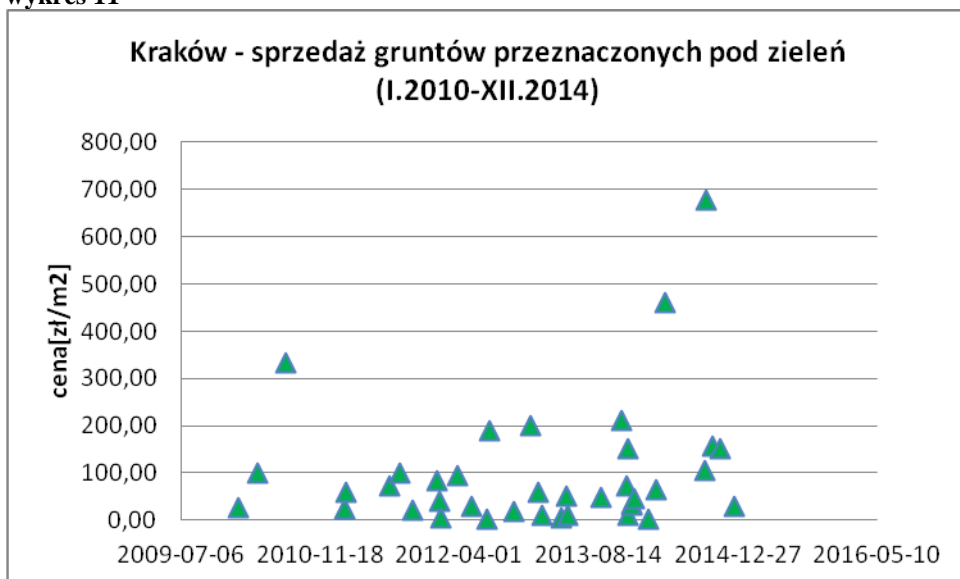
Za grunty z zachodniej części Nowej Huty Gmin Kraków płaciła od 136 zł/m² do 400 zł/m², z ceną średnią 188 zł/m² i medianą 150 zł/m². W obrębie nr 8 nabyto grunt o cenie maksymalnej 400 zł/m².

wykres 10



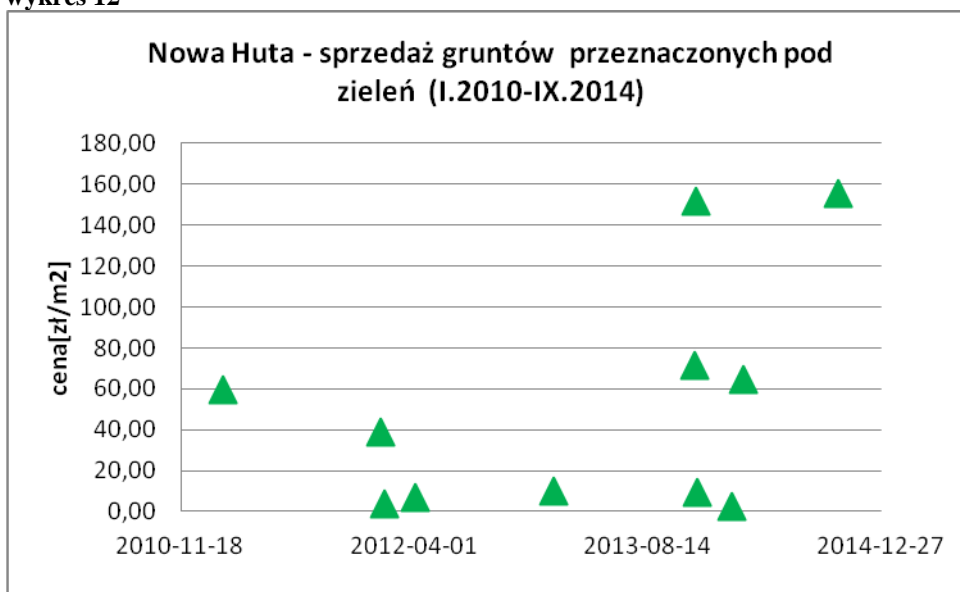
W badanym zbiorze danych sprzedawano grunty pod przeznaczone zieleń; transakcji tych było niewiele i dla takiego przeznaczenia przebadano transakcje z całego Krakowa. Ceny gruntów mieściły się w przedziale od 2 do 678, z ceną średnią 98 zł/m² i medianą 57 zł/m². W ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 97 zł/m² i mediana 54 zł/m².

wykres 11



Ceny gruntów położonych w Nowej Hucie przeznaczonych pod zieleń mieściły się w przedziale od 2 zł/m² do 156 zł/m², cena średnia wynosiła 52 zł/m² i mediana 39 zł/m²; w ostatnich dwóch latach cena średnia wynosiła 67 zł/m² i mediana 65 zł/m².

wykres 12

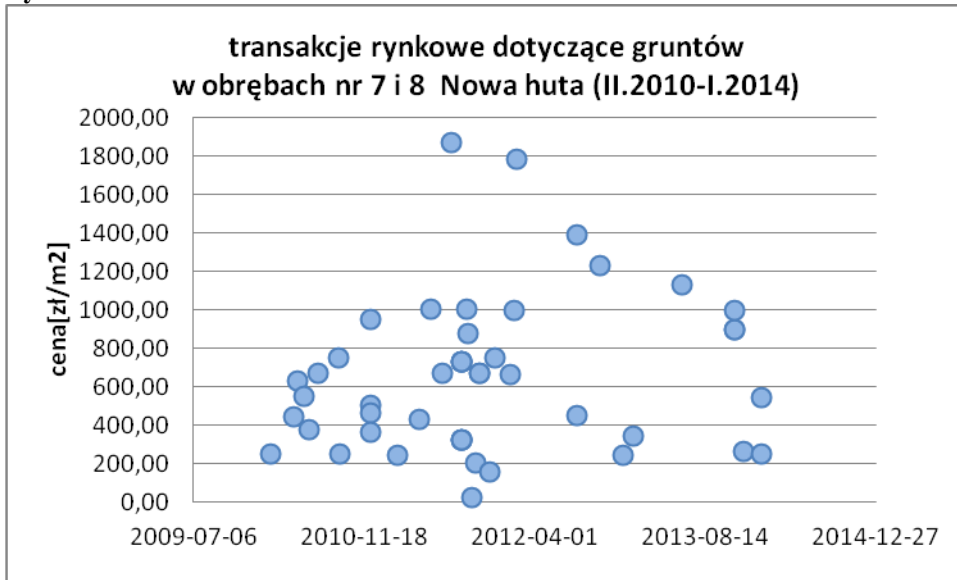


Dla obszaru objętego mpzp lokalny rynek stanowi obręb nr 7 i 8 Nowa Huta. Spośród 58 transakcji 48 miało charakter rynkowy.

Cena średnia w obrębie 7 Nowa Huta wynosiła 757 zł/m², mediana 671 zł/m².

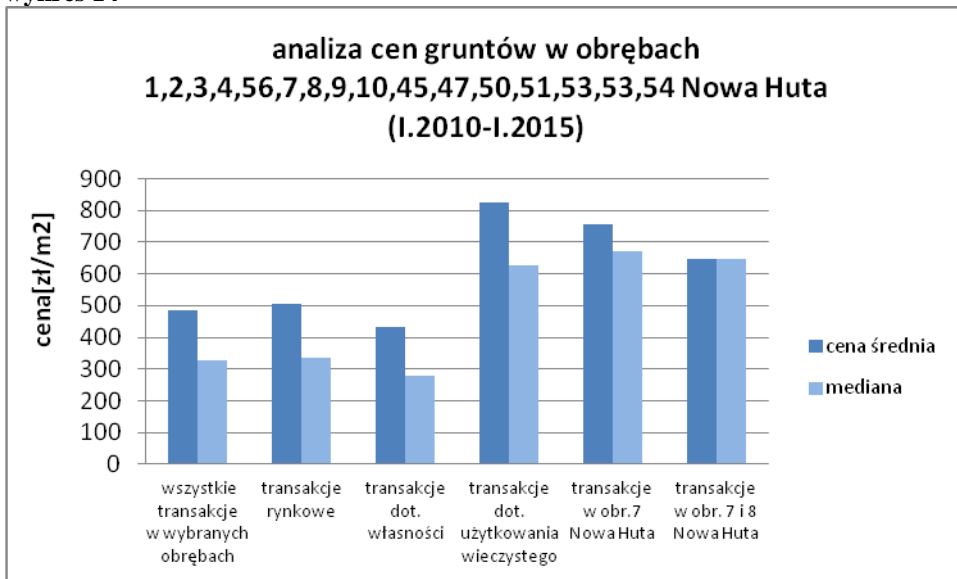
Cena średnia w obrębie 7 i 8 Nowa Huta wynosiła 648 zł/m², mediana 647 zł/m².

wykres 13



Poniżej przedstawiono porównanie cen średnich w badanych obrębach Nowej Huty oraz cen w obrębach 7 i 8.

wykres 14



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

TABELA 2
ŚREDNIE CENY NIERUCHOMOŚCI (2010-2015)

lp	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	ceny	
	wybrane obręby dzielnicy Nowa Huta	[zł/m ²]	
1	pod zabudowę wielorodzinną i mieszkaniowo- usługową	600 - 750	
2	pod zabudowę jednorodzinną	170 - 215	
3	pod usługi komercyjne	565 - 655	
4	pod pozostałe typy zabudowy	230 - 330	
5	pod zielen	80 - 350	
6	wykup gruntów	150 - 190	
	poszerzony rynek nieruchomości	Kraków	Nowa Huta
	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]	[zł/m ²]
7	wykup gruntów pod komunikację	61 - 400	150 - 400
8	pod zielen	2 - 678	57 - 350
	średnie ceny wybranych nieruchomości zabudowanych Nowa Huta (2010-2015)		
	wybrane obręby dzielnicy Nowa Huta	[tys. zł]	
9	Budynki różne do 100 m ² pu	70 - 850	
10	Budynki jednorodzinne	90 - 1000	
11	Budynki usługowo –handlowo -magazynowe - własność	70 – 19 680	
12	Budynki usługowo –handlowo -magazynowe - użytkowanie wieczyste	187 - 3004	

W kolejnej tabeli zestawiono prognozowane średnie ceny dla poszczególnych sposobów użytkowania terenu w obszarze obrębu 7 i 8 Nowa Huta, objętym niniejszym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomości zabudowane położone są w całej dzielnicy.

TABELA 3
PROGNOZOWANE ŚREDNIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Lp.	tereny - sposób użytkowania (przeznaczenia)	[zł/m ²]
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	700 - 1000
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	215 - 450
3	Tereny zabudowy usługowej	655 - 1000
4	Tereny zabudowy istniejącej	480 - 700
5	Tereny zieleni	160 - 400
6	Tereny komunikacji	400
	prognozowane wartości nieruchomości zabudowanych dla obszaru objętego planem	
	tereny zabudowane	[zł]
1	Mały budynek	400 000
2	Obiekt handlowy	1100000

Powyższe wartości są podstawą do szacowania: kosztów wykupu gruntów na cele publiczne oraz 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 maja 2015 r.**, ponieważ nie ma wystarczających przesłanek co do struktury czasowej wystąpienia czynników wpływających na skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego.

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

Oprócz opłaty planistycznej gmina zyska przychody z podatku od nieruchomości.

III. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projektem planu objęto obszar o powierzchni 80,14 ha.

1. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Na terenie objętym planem większość gruntów jest własnością oddaną w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym.

2. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE

Realizacja ustaleń planu zapewni ład przestrzenny w obszarze objętym planem.

Poniżej zestawiono symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu.

TABELA 4
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE W OBSZARZE PLANU

Symbol	Rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu	Powierzchnia [ha]
MW	MW.1 – MW.18 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi	14,26
MWi	MWi.1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,	1,66
U/MNi	U/MNi.1 – U/MNi.4 – Tereny zabudowy usługowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi	1,60
U	U.1 – U.21 – Tereny zabudowy usługowej, o	17,78

	podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi	
UC	UC.1 – Teren zabudowy usługowej , o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami usług, w tym obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	10,40
US	US.1 – US.3 – Tereny usług sportu i rekreacji , o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów usług sportu i rekreacji	1,31
ZP	ZP.1 – ZP.19 – Tereny zieleni urządzonej , o podstawowym przeznaczeniu pod parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleń izolacyjną, urządzone ciągi piesze	9,96
Tereny komunikacji	KDGT.1 – Teren drogi publicznej , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy głównej z torowiskiem tramwajowym	5,05
	KDZ.1 – KDZ.3 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej	8,44
	KDZT.1 Teren drogi publicznej , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	2,44
	KDD.1 - KDD.3 – Tereny dróg publicznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej	2,65
	KDW.1 - KDW.4 – Tereny dróg wewnętrznych , o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne	2,19
Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych	KU.1 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod dworzec autobusowy i parking	0,92
	KU.2 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod parking	0,19
	KU.3 - KU.5 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych , o podstawowym przeznaczeniu pod garaże	0,36
E	E.1 – E.2 - Tereny infrastruktury technicznej , o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury elektroenergetyki	0,65
W	W.1 – W.2 - Tereny infrastruktury technicznej , o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury wodociągowej	0,29
		80,14

IV. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KOSZTY

1. SZACUNKOWE KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA CEL PUBLICZNY

Realizacja projektu planu wymaga nabycia gruntów na cel publiczny – pod drogi publiczne

TABELA 5

TERENY DO WYKUPU NA CELE PUBLICZNE (DROGI PUBLICZNE)

lp	przeznaczenie z planu	powierzchnia według linii rozgraniczających [m ²]	długość nowych odcinków dróg [m]
1	KDGT.1	994	-
2	KDGT.1 *	164	-
3	KDD.3 **	349	-

* z istniejącą zabudową: 2 budynki **jeden budynek

Poniżej oszacowano koszty nabycia nieruchomości.

W kalkulacji ujęto dwa budynki wchodzące w linie rozgraniczające KDGT.1 oraz budynek wchodzący częściowo w linie rozgraniczające KDD.3.

TABELA 6

KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA CELE PUBLICZNE

Lp.	Nr terenu	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	[zł]
1	KDGT.1	994	400	397 600
Razem :				397 600
Grunty z zabudową				
		Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. [m ²]	
2	KDGT.1 z zabudową	210	58	400 000
3	KDGT.1 z zabudową	207	106	400 000
4	KDD.3 z zabudową	349	669	1100000
Razem:				1 900 000
Łącznie:				2 297 600
W zaokrągleniu:				2 298 000

Koszty wykupu gruntów na cele publiczne szacuje się na 2 298 000 zł., w tym gruntów pod drogę KDGT.1 397 600 zł oraz gruntów pod drogi KDGT.1 i KDD.3 wraz z zabudową na 1 900 000 zł.

2. SZACUNKOWE KOSZTY REALIZACJI DRÓG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

2.1.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 pełne uzbrojenie miejskie. Nie ma potrzeby realizacji nowych odcinków infrastruktury miejskiej. Przy realizacji dróg publicznych konieczna jest realizacja oświetlenia.

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”

B. WODOCIĄGI I KANALIZACJA SANITARNA

Projekt zmiany planu przewiduje wykorzystanie istniejących odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wykonanie przyłączy leży po stronie przyszłych inwestorów.

3. ODSZKODOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Nie przewiduje się kosztów wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 pkt 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 na cele publiczne oraz budynki zostaną wykupione .

V. FINANSOWE SKUTKI UCHWALENIA PLANU – KORZYSĆ 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%.

TABELA 7

TERENY OBJĘTE PROGNOZOWANYM WZROSTEM WARTOŚCI

lp.	Dotychczasowy sposób użytkowania	Ustalenia planu	Powierzchnia [ha]	powierzchnia [m ²]
1	ZN zieleń nieurządzona, U (Tomex)	U.15	9,69	96900
3	ZN zieleń nieurządzona	MWi.1	1,66	16600
4	UC teren do zabudowy	U.16	0,47	4700
5	ZN zieleń nieurządzona	U.17	0,85	8500
6	U (Komis samochodowy)	U.20	0,57	5700
		Razem:	13,24	132400

Obliczenie potencjalnej opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli poniżej. Na podstawie analizy rynku nieruchomości założono, że w obrocie może znaleźć się około 13 % gruntów, których wartość wzrośnie w skutek wejścia w życie i uchwalenia planu.

TABELA 8
WZROST WARTOŚCI GRUNTÓW, POTENCJALNA OPŁATA PLANISTYCZNA

przeznaczenie		powierz-chnia [m ²]	wartość przed uchwaleniem planu		wartość po uchwaleniu planu		różnica wartości [zł]	opłata planistyczna %	opłata planistyczna [zł]
dotychczasowe	nowe		[zł/m ²]	[zł]	[zł/m ²]	[zł]			
ZN	U.15	53100	400	21240000	900	47790000	26550000	30%	7965000
U* ¹	U.15	43800	700	30660000	900	39420000	8760000	30%	2628000
ZN	MWi.1	16600	400	6640000	900	14940000	8300000	30%	2490000
U* ² /ZN	U.16	4700	700	3290000	1000	4700000	1410000	30%	423000
ZN	U.17	8500	400	3400000	1000	8500000	5100000	30%	1530000
U* ³	U.20	5700	700	3990000	1000	5700000	1710000	30%	513000
	Razem	132400						Razem:	15549000
13% x 15549000									2 021 370
Potencjalna opłata planistyczna w zaokrągleniu:									2 021 000

Potencjalna wysokość opłaty planistycznej dla obszaru objętego planem przy założeniu sprzedaży gruntów wyznaczonych w projekcie planu pod różnego typu zabudowę oszacowano na 15 549 000 zł. Dla złożonego zbycia gruntów na poziomie 13 % wpływu z opłaty planistycznej szacuje się na poziomie 2 021 000 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 9

WPLYWY Z PODATKU* OD GRUNTU PO ZREALIZOWANIU USTALEN PLANU

przeznaczenie terenu	nowa pow. do zabudowy [ha]	powierzchnia opodatkowana [m ²]	stawka podatku od gruntu [zł/m ²]	maksymalny podatek od gruntu [zł]
U.15	9,69	96900	0,89	86241
MWi.1	1,66	16600	0,89	14774
U.16	0,47	4700	0,89	4183
U.17	0,85	8500	0,89	7565
U.20	0,57	5700	0,89	5073
Razem:				117 836
W zaokrągleniu:				118 000

*Wg stawek z 2015** pod usługi przeznacza się 20 % powierzchni

Roczne wpływy z podatku od gruntów wg stawek z 2015 r. szacuje się na 118 000 zł.

TABELA 10

OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPLYWÓW Z PODATKU* OD GRUNTU W CIAGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 118 000*

Kolejny lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5%	5%
Wpływy z podatku [zł]	0	5900	5900	5900	5900
Wpływy narastająco[%]	0%	5,00%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	5900	11800	17700	23600
Suma wpływów z 5 lat:					59 000
W zaokrągleniu:					59 000

*Wg stawek z 2015

W okresie 5 lat wpływy z podatków od gruntów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową szacuje się na łącznie 59 000 zł.

3.2 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 średnią intensywność zabudowy wg zapisów ustaleń planu.

TABELA 11
OSZACOWANIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m ²]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Szacowana pow. użytkowa [m ²]
U.15	96900	2,8	0,7	189924
MWi.1	16600	2,8	0,7	32536
U.16	4700	2,8	0,7	9212
U.17	8500	2	0,7	11900
U.20	5700	2	0,7	7980

TABELA 12
WPLYWY Z PODATKÓW* OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI PO ZREALIZOWANIU USTALEŃ PLANU

Przeznaczenie terenu	Pow. gruntu [m ²]	Szacowana pow. użytkowa [m ²]	Stawka podatku [zł/m ² pu]	Podatek od budynków [zł]
U.15	96900	189924	23,03	4373950
MWi.1	16600	32536	23,03	749304
U.16	4700	9212	23,03	212152
U.17	8500	11900	23,03	274057
U.20	5700	7980	23,03	183779
Razem:				5793242
W zaokrągleniu:				5 793 000

*Wg stawek z 2015 ** pod usługi przeznaczają się 50 % powierzchni gruntu

Roczne wpływy z podatków od budynków lub ich części po zrealizowaniu ustaleń planu szacuje się na 5 793 000 zł (wg stawek z 2015 r).

TABELA 13
OBLICZENIE PRZEWIDYWANYCH WPLYWÓW Z PODATKU* OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI W CIAGU 5 LAT OD UCHWALENIA PLANU

Potencjalny roczny podatek od gruntów: 5 793 000*

Kolejny lata po uchwaleniu planu:	1	2	3	4	5
Wpływy z podatku [%]	0%	5,00%	5,00%	5%	5%
Wpływy z podatku [zł]	0	289650	289650	289650	289650
Wpływy narastająco [%]	0%	5,00%	10%	15%	20%
Wpływy narastająco [zł]	0	289650	579300	868950	1158600
Suma wpływów z 5 lat:					2 896 500
W zaokrągleniu:					2 897 000

*Wg stawek z 2015

Szacuje się wpływy z podatków od budynków lub ich części w okresie 5 lat na 2 897 000 zł.

VI. PODSUMOWANIE - BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI DLA BUDŻETU GMINY

Koszty ponoszone przez gminę		
Koszty podstawowe z punktu widzenia rozwoju obszaru	ogółem	w ciągu 5 lat
Wykup gruntów na cele publiczne - drogi	397600	397600
Wykup gruntów pod drogi (grunty z zabudową)	1900000	1900000
Razem:	2297600	2297600
Przewidywane koszty w ciągu 5 lat:		2 298 000

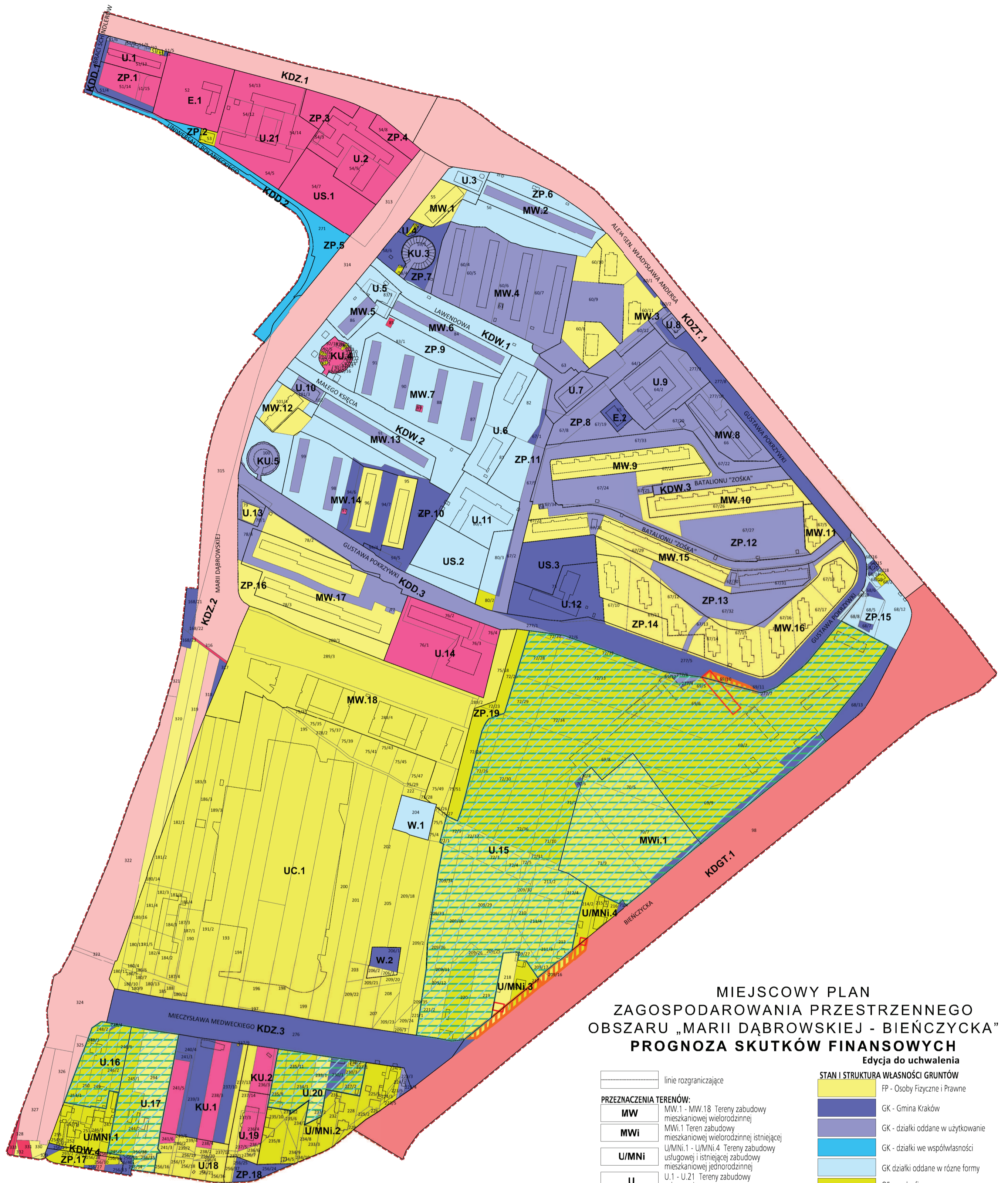
Zyski gminy		
Zyski / przychody gminy	ogółem	w ciągu 5 lat
Opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości (opłata planistyczna - do 5 lat po uchwaleniu planu)	15549000	2 021 000
Podatek od gruntów	[118000*]	59 000
Podatek od budynków lub ich części	[5793000*]	2 897 000
Razem:		4977000
Przewidywane wpływy do budżetu gminy w ciągu 5 lat:		4 977 000

*rocznie po zrealizowaniu planu wg stawek z 2015r

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU W ASPEKCIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

1. Koszty realizacji ustaleń planu związane są z nabyciem gruntów zabudowanych pod poszerzenie dróg – KDGT.1, KDD.3.
2. Wykup nieruchomości pod drogi publiczne przyczyni się do usprawnienia komunikacji na obszarze planu.
3. W opracowaniu założono stopniową realizację ustaleń planu; w pierwszej kolejności konieczne jest wykupienie gruntów.
4. W obszarze przeważa zabudowa usługowa, w tym teren zajęty pod handel wiekopowierzchniowy. Część terenów wskazanych pod zabudowę usługową jest obecnie użytkowana na cele usługowe, ale jej zagospodarowanie ma charakter ekstensywny: nie jest w pełni wykorzystane dobre położenie nieruchomości, dostępność komunikacyjna oraz dostęp do infrastruktury. Plan wprowadza intensywność zabudowy pozwalającą na właściwe wykorzystanie terenów.
5. Potencjalne wpływy z przyszłych podatków od nieruchomości są wysokie. Warunkiem jest zagospodarowanie i zabudowa zgodna z zapisami planu oraz wykorzystanie zapisanych w projekcie planu intensywności zabudowy.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „MARII DĄBROWSKIEJ - BIEŃCZYCKA” PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Edycja do uchwalenia

<p>linia rozgraniczająca</p> <p>PRZEZNACZENIA TERENÓW:</p> <p>MW MW.1 - MW.18 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>MWi MWi.1 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej</p> <p>U/MNi U/MNi.1 - U/MNi.4 Tereny zabudowy usługowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>U U.1 - U.21 Tereny zabudowy usługowej</p> <p>US US.1 - US.3 Tereny usług sportu i rekreacji</p> <p>UC UC.1 Teren zabudowy usługowej</p> <p>ZP ZP.1 - ZP.19 Tereny zieleni urządzonej</p> <p>KDGT KDGT.1 Teren drogi publicznej klasy głównej z torowiskiem tramwajowym</p> <p>KDZ KDZ.1 - KDZ.3 Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej</p> <p>KDZT KDZT.1 Teren drogi publicznej klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym</p> <p>KDD KDD.1 - KDD.3 Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej</p> <p>KDW KDW.1-KDW.4 Teren drogi wewnętrznej</p> <p>KU KU.1 - KU.5 Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych</p> <p>E E.1 - E.2 Tereny infrastruktury technicznej (z zakresu infrastruktury elektroenergetyki)</p> <p>W W.1 - W.2 Tereny infrastruktury technicznej (z zakresu infrastruktury wodociągowej)</p>	<p>STAN I STRUKTURA WŁAŚNOŚCI GRUNTÓW</p> <p>FP - Osoby Fizyczne i Prawne</p> <p>GK - Gmina Kraków</p> <p>GK - działki oddane w użytkowanie</p> <p>GK - działki we współwłasności</p> <p>GK - działki oddane w różne formy</p> <p>OF - osoby fizyczne</p> <p>OP - osoby prawne</p> <p>SP - Skarb Państwa</p> <p>SP - działki oddane w różne formy</p> <p>SP - działki oddane w użytkowanie</p> <p>SP - działki we współwłasności</p> <p>tereny do wykupu</p> <p>tereny objęte wzrostem podatków od nieruchomości</p> <p>potencjalna opłata planistyczna</p> <p>obiekty przeznaczone do wyburzenia</p> <p>granica obszaru objętego planem</p> <p>obrys budynku wg mapy numerycznej</p> <p>granice i numery działek</p>
--	--