

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

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „OSIEDLA KURDWANÓW”**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU

podstawa opracowania: umowa Nr W/1/1831/BP/18/2015 zawarta w dniu 6 maja 2015 r.
z Miastem Kraków

autorzy opracowania:

mgr Agata Burlińska - autor prognozy skutków finansowych uchwalenia planu

mgr inż. arch. Anna Woźnicka - główny projektant planu

mgr inż. Marta Rudzka - problematyka przestrzenna, opracowanie graficzne

Patrycja Piorun-Masłowska - problematyka przestrzenna, opracowanie graficzne

Kraków, czerwiec 2017 r.

Spis treści

| | |
|--|----|
| 1. Wstęp..... | 3 |
| 1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania | 3 |
| 1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem..... | 4 |
| 1.3. Struktura własności gruntów..... | 5 |
| 1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..... | 6 |
| 2. Informacje z analizy rynku nieruchomości | 7 |
| 3. Obciążenia finansowe gminy | 7 |
| 3.1. Obciążenia finansowe wynikające z relatywnego pogorszenia warunków użytkowania i zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości..... | 7 |
| 3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego..... | 8 |
| 3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości..... | 9 |
| 3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych..... | 10 |
| 3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej..... | 10 |
| 3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji | 11 |
| 3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 11 |
| 4. Zyski gminy | 11 |
| 4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej..... | 11 |
| 4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich | 12 |
| 4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości | 12 |
| 4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych..... | 14 |
| 4.5. Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziale w podatku od osób fizycznych i prawnych..... | 14 |
| 4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 15 |
| 5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych..... | 15 |
| 6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie | 16 |

1. Wstęp

1.1. Podstawa oraz przedmiot opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest zgodnie z zapisami art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

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

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

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

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

Obciążenia finansowe gminy:

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

Zyski gminy z tytułu:

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

Powyższe wyszczególnienie można podsumować następującym wzorem:

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

Niniejsza prognoza opracowana jest w perspektywie 5-letniej, chyba że wskazano inaczej. Wartości przedstawione w niniejszej prognozie zaokrąglono do pełnych złotych.

1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru objętego planem

Projekt planu obejmuje część Krakowa położoną w południowej części miasta, otoczoną ulicami: Stanisława Stojalowskiego, Kordiana, Jakuba Bojki, Wincentego Witosa oraz Porucznika Halszki. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi 105,4 ha.

Znajdują się tu rozległe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozdzielone pasem zieleni Parku Kurdwanowskiego. Proces rozwoju zabudowy osiedla rozpoczął się na początku lat 80-tych XX wieku. Dominuje zabudowa pięcio- i jedenastokondygnacyjna wybudowana w systemie wielkiej płyty. Występują tu także - rozsiane pojedynczo i w zespołach - budynki wielorodzinne z lat późniejszych, w różnym stopniu nawiązujące do pierwotnej zabudowy Osiedla Kurdwanów, często znacznie różniące się między sobą formą architektoniczną.

Najbardziej niejednorodnym - pod względem funkcjonalnym i przestrzennym - jest północno-wschodni fragment obszaru, w którego centralnej części znajduje się teren usług komercyjnych i handlu wielkopowierzchniowego (hipermarket) otoczony rozległymi terenami parkingów powierzchniowych. Wspomniany teren sąsiaduje od zachodu z obiektami sakralnymi i oświaty, od południa z terenami niezagospodarowanymi i zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w północnym i wschodnim sąsiedztwie obiektu występuje pojedynczo i grupami zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

- Działania inwestycyjne skierowane na tereny osiedlowej zieleni - zwłaszcza w sąsiedztwie Parku Kurdwanowskiego.
- Pogarszający się stan zabudowy blokowej oraz infrastruktury drogowej, które wymagają podjęcia działań rewitalizacyjnych.
- Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych - na obszarze objętym analizą - pomimo wyznaczonych licznych miejsc postojowych oraz zespołów garaży i płatnych parkingów, pojawiają się rejony osiedla, na których auta zaparkowane są na chodnikach, skwerach i w nieprzepisowy sposób.
- Brak ścieżek rowerowych - osiedle nie posiada obecnie połączenia bezkolizyjną ścieżką rowerową z centrum miasta. Sieć dróg dla rowerów jest niespójna, co utrudnia wykorzystanie tego środka transportu przez mieszkańców osiedla. Przebieg ist-

niejących dróg dla rowerów w części nie pokrywa się z głównymi pożądanymi kierunkami.

- Klimat akustyczny - na północy obszaru - wzdłuż ul. Witosa i trasy tramwajowej oraz w zachodniej części wzdłuż ul. Porucznika Halszki oraz w sąsiedztwie ul. Stojałowskiego występują przekroczenia norm hałasu.

Projekt planu przewiduje więc głównie ochronę terenów zielonych, stworzenie możliwości dla rehabilitacji zabudowy wielorodzinnej oraz drobne korekty układu komunikacyjnego.

1.3. Struktura własności gruntów

Struktura własności gruntów ma fundamentalne znaczenie dla prognozowania przepływów finansowych spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najkorzystniejsza z punktu widzenia gminy sytuacja występuje wtedy, gdy jak najwięcej gruntów przeznaczonych pod inwestycje gminne należy do podmiotów sektora publicznego. W takim przypadku minimalizuje się koszty pozyskania gruntów pod inwestycje gminne, gdyż działki mogą być przekazane między podmiotami sektora publicznego nieodpłatnie lub na drodze wymiany.

W obszarze opracowania występują następujące formy własności gruntów:

- Gmina Kraków - własność - działki o łącznej powierzchni 5,9904 ha, co stanowi 5,70% powierzchni obszaru;
- Gmina Kraków - działki oddane w różne formy władania - o łącznej powierzchni 25,4214 ha, co stanowi 24,18% powierzchni obszaru;
- Gmina Kraków - działki oddane w użytkowanie wieczyste - o łącznej powierzchni 26,8196 ha, co stanowi 25,50% powierzchni obszaru;
- Skarb Państwa - własność - działki o łącznej powierzchni 0,005 ha, co stanowi 0,005% powierzchni obszaru;
- Skarb Państwa - działki oddane w różne formy władania - o łącznej powierzchni 1,2157 ha, co stanowi 1,16% powierzchni obszaru;
- Skarb Państwa - działki oddane w użytkowanie wieczyste - o łącznej powierzchni 4,2644 ha, co stanowi 4,06% powierzchni obszaru;
- własność osób fizycznych - działki o łącznej powierzchni 3,4513 ha, co stanowi 3,28% powierzchni obszaru;
- własność osób fizycznych i prawnych - działki o łącznej powierzchni 37,8325 ha, co stanowi 35,98% powierzchni obszaru;
- Powiat Kraków (grodzki) - własność - działki o łącznej powierzchni 0,1440 ha, co stanowi 0,14% powierzchni obszaru.

Większość nieruchomości objętych opracowaniem stanowi własność Gminy Kraków (łącznie ponad 55,38%). Niewielką część stanowią nieruchomości Skarbu Państwa (5,22%). Mimo to, miasto ma ograniczone możliwości decydowania o swoich nieruchomościach, gdyż są one w większości oddane w użytkowanie wieczyste (25,5%) lub w różne formy władania (24,18%). Podobnie przedstawia się sytuacja nieruchomości Skarbu Państwa.

1.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyróżnione na rysunku planu symbolami literowymi:

- MW.1 - MW.98 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla których określono m.in.:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 4,5 - w zależności od terenu;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: od 12 do 36 m - w zależności od terenu.
- MN/MWn.1 - MN/MWn.5 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności, dla których określono m.in.:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2 - w zależności od terenu;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 11 m (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) 12 m (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).
- U.1 - U.24 - Tereny zabudowy usługowej istniejącej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową, dla których określono m.in.:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,3 - w zależności od terenu;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30% lub 40% - w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość zabudowy: od 5 do 15 m - w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość zabudowy dla inwestycji z zakresu łączności: od 17 m do 20 m.
- US.1 - Teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usług sportu, boiska, zieleń towarzyszącą, dla którego określono m.in.:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 15 m.
- ZP.1 - ZP.3 - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod parki, dla których określono m.in.:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,02;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 3 m.
- ZPp.1 - ZPp.46 - Tereny zieleni urządzonej, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, dla których określono m.in.:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,02;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70% lub 90% - w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 3 m.
- Tereny Komunikacji z podziałem na:
 - KDGPT.1 - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - KDZ.1 - Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej;
 - KDL.1-KDL.3 - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej;

- KDD.1-KDD.5 - Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
- KDW.1-KDW.49 - Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne;
- **KDX.1 - Teren ciągu pieszego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg piesz;
- **KDX.2 - KDX.3 - Tereny ciągów pieszych**, o podstawowym przeznaczeniu pod ciągi piesze;

- KU.1 - KU.23 - Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów osobowych, dla których określono m.in.:
 - dla terenów KU.1 - KU.6, KU.9, KU.10, KU.13:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,5;
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10%;
 - maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
 - dla terenów KU.7, KU.8, KU.11, KU.12, KU.14 - KU.23:
 - minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10%;
 - zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

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

2. Informacje z analizy rynku nieruchomości

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

3. Obciążenia finansowe gminy

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

Negatywne skutki dotyczące uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują koszty odszkodowań bądź wykupów nieruchomości, jakie gmina zmuszona będzie przeprowadzić na rzecz właścicieli bądź użytkowników wieczystych gruntów, z których korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zasady realizacji roszczeń regulują art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.). Realizacja tych roszczeń może również nastąpić w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennej. W przypadku nie skorzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego z wyżej wymienionych opcji, może on wystąpić z roszczeniem w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do pięciu lat od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odszkodowanie będzie wtedy równe obniżeniu wartości nieruchomości.

W stosunku do nieruchomości objętych tym planem nie nastąpi pogorszenie możliwości użytkowania i zagospodarowania.

Z tej przyczyny obciążenia finansowe związane z realizacją ww. roszczeń **nie wystąpią**.

3.2. Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego

Konieczność realizacji zadań celu publicznego przez gminę wynika wprost z zadań własnych gminy określonych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.). Gmina zobowiązana jest realizować m.in. zadania z zakresu budowy i utrzymania:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- sieci infrastruktury m.in. wodociągowej i kanalizacyjnej,
- terenów zieleni gminnej i zadrzewień,
- obiektów kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

W zakresie rozbudowy sieci dróg i terenów zielonych wystąpi konieczność dokonania wykupów nieruchomości, których wielkość zaprezentowano w tabeli 1.

Konieczne będzie też pozyskanie przez gminę gruntów należących do Skarbu Państwa na własność, czy to poprzez bezpłatne przekazanie, zaoferowanie nieruchomości zamiennych lub na innej drodze wynegocjowanej przez podmioty publiczne. W Tabeli 2 przedstawiono powierzchnie terenów mogących podlegać zamianie.

Tabela 1 - Wykupy nieruchomości konieczne dla realizacji zadań gminy

| Przeznaczenie terenu | nr działki | powierzchnia do wykupu [m ²] | cena za 1 m ² [zł] | koszt wykupu [zł] | Suma kosztów dla terenu [zł] |
|----------------------|------------|--|-------------------------------|-------------------|------------------------------|
| KDGPT | 190/35 | 433,40 | 413 | 178 994 | 320 950 |
| | 190/38 | 343,72 | | 141 956 | |
| KDD.1 | 198/27 | 1399,43 | 413 | 577 965 | 1 568 012 |
| | 191/2 | 30,83 | | 12 733 | |
| | 197/2 | 1679,71 | | 693 720 | |
| | 224/2 | 686,67 | | 283 595 | |
| KDD.4 | 508/40 | 2918,56 | 413 | 1 205 365 | 1 739 535 |
| | 214/19 | 31,29 | | 12 923 | |
| | 198/21 | 1194,73 | | 493423 | |
| | 214/2 | 67,37 | | 27 824 | |
| KDD.5 | 198/42 | 588,16 | 413 | 242 910 | 726 630 |
| | 198/11 | 220,96 | | 91 257 | |
| | 198/50 | 3,62 | | 1 495 | |
| | 199/6 | 209,27 | | 86 429 | |
| | 199/7 | 88,05 | | 36 365 | |
| | 198/56 | 198,54 | | 81 997 | |
| | 199/9 | 55,27 | | 22 827 | |
| | 198/60 | 70,67 | | 29 187 | |
| | 200/8 | 37,77 | | 15 599 | |
| | 200/7 | 287,08 | | 118 564 | |
| KDX.1 | 214/19 | 131,08 | 413 | 54 136 | 54 136 |
| | | | | suma: | 4 355 127 zł |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” (maj 2016 r.).

Tabela 2 - Powierzchnia działek mogących podlegać komunalizacji

| Przeznaczenie terenu | Nr działki | Powierzchnia do komunalizacji [m ²] | Suma powierzchni dla terenu [m ²] |
|----------------------|------------|---|---|
| KDGPT.1 | 479/8 | 454,13 | 8732,53 |
| | 454/8 | 1698,17 | |
| | 461/5 | 429,74 | |
| | 461/6 | 1025,37 | |
| | 461/7 | 678,77 | |
| | 198/22 | 2579,88 | |
| | 186/9 | 1966,53 | |
| KDZ.1 | 67 | 266,24 | 3052,59 |
| | 206/12 | 1276,54 | |
| | 206/13 | 63,63 | |
| | 221/5 | 1188,63 | |
| | 221/9 | 153,35 | |
| | 172/6 | 94,56 | |
| | 277/11 | 9,64 | |
| | suma | | 11 785,12 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” (maj 2016 r.).

Na podstawie danych dotyczących porównywalnych transakcji na rynku nieruchomości w tej dzielnicy Krakowa średnią cenę 1 m² działki przeznaczonej do wykupu oszacowano na 413 zł/m².

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

$$\mathbf{Kw = \sum(Pw \times Cd) = 4\,355\,127,00 \text{ zł}}$$

gdzie:

Pw - powierzchnia do wykupu z danej działki,
Cd - cena 1 m² działki.

Szacowanie kosztów wykupu nieruchomości obarczone jest ryzykiem popełnienia błędu, który trudno jest wyeliminować. Szacunkowe wartości ziemi są bowiem aktualne na dzień sporządzania prognozy, czyli w 2016 roku. Im dalej w przyszłość, tym większa jest niepewność co do cen transakcyjnych osiąganym w kolejnych latach. Dodatkowo, mogą wystąpić znaczne różnice, raczej zawyżające ceny wykupu, wynikające z negocjacjami z właścicielami nieruchomości.

3.3. Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

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

Tereny, w ramach których konieczne będzie przeprowadzenie podziałów, przedstawiono w poniższej tabeli. Jednocześnie, do obliczeń przyjęto następujące ceny usług geodezyjnych:

- około 2 000,00 zł za wydzielenie działki;

Tabela 3 - Szacunkowe koszty przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

| Przeznaczenie terenu | Liczba podziałów | Koszt podziałów w zł |
|----------------------|------------------|----------------------|
| KDD.1 | 3 | 6 000,00 |
| KDD.4 | 4 | 8 000,00 |
| KDD.5 | 6 | 12 000,00 |
| | Suma: | 26 000,00 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” (maj 2016 r.).

Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wyniosą:

$$\mathbf{Kq = 2000 \times Lt = 26\ 000,00 \text{ zł}}$$

gdzie:

Lt - liczba podziałów dla danego terenu

3.4. Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych

Tereny publiczne nie wymagają urządzenia jako skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jedynie budowa nowego odcinka drogi w terenie KDD.3 wymagać będzie od gminy inwestycji. Brakujący odcinek drogi to ok. 327 m.

Tabela 4 - Szacunkowe koszty urządzenia fragmentu drogi KDD.3

| | |
|---|---------------|
| długość drogi do urządzenia [m] | 327 |
| powierzchnia jezdni [m ²] | 2 943 |
| średni koszt urządzenia jezdni i chodnika | 544 455,00 zł |
| koszt oświetlenia | 49 050,00 zł |
| suma kosztów urządzenia drogi | 593 505,00 zł |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” (maj 2016 r.).

Przyjęto:

W związku z tym, iż, szerokość drogi ulega zmianie na kilku odcinkach, więc do obliczeń przyjęto średni koszt urządzenia jezdni i chodnika terenu oznaczonego w planie symbolem 3.KDD.

Koszt budowy 1m² jezdni i chodnika - 185 zł;

Koszt oświetlenia 1 mb drogi - 150 zł.

Podsumowując, łączny koszt wyliczony w Tabeli 4 wynosi:

$$\mathbf{Kd = 593\ 505,00 \text{ zł}}$$

3.5. Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i w związku z uchwaleniem planu nie zaistnieje konieczność rozbudowy sieci infrastruktury.

W związku z wyżej wymienionymi okolicznościami obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej **nie wystapia**.

3.6. Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji

Koszty z tej kategorii obejmują wykonanie wycen dla ustalenia rekompensat oraz nabycia nieruchomości, a także koszt sporządzenia samego planu miejscowego. W niniejszym projekcie planu nie wystąpi konieczność wypłacenia rekompensat. Koszt wyceny w celu nabycia nieruchomości przez gminę są trudne do oszacowania co do wysokości i czasu wystąpienia, a przede wszystkim na tyle niskie (cena operatu szacunkowego wynosi zazwyczaj kilkaset złotych), że wręcz nieistotne przy szacowanym koszcie wykupów nieruchomości. Z tego względu koszty te zostaną pominięte w niniejszej analizie.

Jedynym kosztem związanym z obsługą procesu planowania i inwestycji, jaki będzie zmuszona ponieść gmina jest koszt wykonania projektu planu miejscowego.

Całkowite obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji wyniosą:

Kup = 103 320,00 zł

3.7. Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

∑K = 4 355 127,00 zł + 26 000,00 zł + 593 505,00 zł + 103 320,00 zł = 5 077 952,00 zł

4. Zyski gminy

4.1. Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej

Zgodnie z zapisami art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) opłatę planistyczną ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zaczął obowiązywać. Jest ona naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą planu. Opłatę ustala prezydent miasta w drodze decyzji, podejmowanej niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości lub ich części występuje na terenach, w stosunku do których ustalenia projektu planu są bardziej korzystne niż ustalenia planu obowiązującego.

W niniejszym projekcie stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej ustalono na poziomie 30%.

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

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

4.2. Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich

Występują trzy główne kategorie opłat adiacenckich:

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

Pobieranie opłat adiacenckich szczegółowo reguluje art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.).

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

4.3. Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości

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

Na terenach już zagospodarowanych, z pojedynczymi wolnymi działkami, zmianie może ulec wysokość podatku od nieruchomości pobieranego od budynków, lecz będą to zmiany uzależnione od stopnia wykorzystania powierzchni budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod wybraną funkcję mieszkaniową lub usługową. Proporcje te, dla terenów o mieszanym przeznaczeniu na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto w wysokości 50/50. Dodatkowo, podatek od nieruchomości pobierany od budynków może wzrosnąć na skutek posadowienia nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących na dotychczas zagospodarowanych działkach. Nie jest to jednak przedmiotem analizy w niniejszej prognozie finansowej, gdyż nie można uznać tych zmian za skutek uchwalenia planu - rozbudowa budynków lub posadowienie nowego budynku na działce było możliwe przed uchwaleniem planu.

W 2017 roku w Krakowie obowiązują następujące wysokości podatku od nieruchomości:

Grunty:

- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,89 zł od 1 m² powierzchni,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,54 od ha powierzchni,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 z późn. zm.), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmują-

cym 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 - 2,98 zł od 1 m² powierzchni,
 - pozostałe - 0,47 zł od 1 m² powierzchni.

Budynki lub ich części:

- mieszkalnych- 0,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej -22,66 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 RMK z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. U. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) - 11,33 od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,59 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 1,84 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu - 6,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związane 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.) - 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół - 1,13 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,33 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałe - 7,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Budowle:

- 2 % ich wartości,
- stadiony sportowe wraz z infrastrukturą - 0,1 % ich wartości.

Ponieważ obszar objęty planem jest już w większości zagospodarowany, a nieliczne wolne tereny objęte zostały decyzjami administracyjnymi, zamiany w podatku od nieruchomości przewiduje się jedynie dla terenów MW.91, MW.92, MW.94 - MW.98.

Tabela 5 - Szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

| Oznaczenie terenu w planie | Powierzchnia terenu [m ²] | Maksymalna intensywność zabudowy | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Wpływy z podatku | |
|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|------------------|------------------|
| | | | | od gruntu [zł] | od budynków [zł] |
| MW.91 | 3 233 | 1,2 | 2 327,76 | 1 519,51 | 1 745,82 |
| MW.92 | 1 694 | 1,2 | 1 219,68 | 796,18 | 914,76 |
| MW.94 | 1 554 | 1,2 | 1 118,88 | 730,38 | 839,16 |
| MW.95 | 1 024 | 2,0 | 1 228,80 | 481,28 | 921,60 |
| MW.96 | 4 490 | 2,0 | 5 388,00 | 2 110,30 | 4 041,00 |
| MW.97 | 5 877 | 2,0 | 7 052,40 | 2 762,19 | 5 289,30 |
| MW.98 | 3 226 | 2,0 | 3 871,20 | 1 516,22 | 2 903,40 |
| | | Suma | 22 206,72 | 9 916,06 | 16 655,04 |

Źródło opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” (maj 2016 r.)

Szacuje się, że roczne zyski z tytułu podatku od nieruchomości dla terenów MW.91, MW.92, MW.94 - MW.98 wynosić mogą rocznie **26 571,10 zł**. Założono, iż zyski te wystąpić mogą po raz pierwszy w trzecim roku od uchwalenia planu.

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

$$\underline{\underline{Zpn = [Zpb + Zpg]*3 = 79\ 713,30\ zł}}$$

gdzie:

Zpb = wpływy z tytułu podatku od budynków,

Zpg = wpływ z tytułu podatku od gruntów.

4.4. Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych

W granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się teren przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, którego sprzedaż może stać się źródłem zysków dla gminy.

Tabela 6 - Szacunkowe zyski z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

| Przeznaczenie terenu | Numer działki | Powierzchnia do sprzedaży [m ²] | Cena 1 m ² [zł] | Zysk ze sprzedaży [zł] |
|----------------------|---------------|---|----------------------------|------------------------|
| MW.97 | 198/47 | 3 902,27 | 1000,00 | 3 902 270,00 |
| | 198/13 | 588,16 | 1000,00 | 588 160,00 |
| | Suma: | 4 490,43 | X | 4 490 430,00 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Kurdwanów” (maj 2016 r.).

Z danych zamieszczonych w Tabeli 6 wynika, że:

$$\underline{\underline{Zs = Ps * Cs = 4\ 490\ 430,00\ zł}}$$

gdzie:

Ps = powierzchnia gruntów do sprzedaży,

Cs = cena sprzedaży m² gruntów.

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

Udział samorządu gminnego we wpływach z innych podatków, na wysokość których mogą mieć wpływ zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują m.in. zapisy ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 198, z późn. zm.). Gmina uzyskuje wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% wartości nieruchomości będącej przedmiotem obrotu oraz wpływ z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy w wysokości 39,34% ich podatku dochodowego oraz od osób prawnych w wysokości 6,71% ich podatku dochodowego.

W związku z faktem, iż przedmiotowy teren jest zainwestowany a nieliczne dotąd niezabudowane działki objęte są decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwoleniami na budowę nie przewiduje się wystąpienia znaczących, dających się prognozować zysków związanych z obrotem nieruchomościami oraz udziałem w podatku od osób

fizycznych i prawnych jako skutku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

4.6. Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma zysków całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

$$\underline{\underline{\sum Z = 79\ 713,30\ \text{zł} + 4\ 490\ 430,00\ \text{zł} = 4\ 570\ 143,30\ \text{zł}}}$$

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

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

$$\underline{\underline{Ee = \sum Z - \sum K = 4\ 570\ 143,30\ \text{zł} - 5\ 077\ 952,00\ \text{zł} = - 507\ 808,70\ \text{zł}}}$$

Na ujemny bilans zysków i kosztów związanych z uchwaleniem niniejszego planu ma wpływ wykup nieruchomości z przeznaczeniem pod tereny dróg publicznych.

Należy jednak pamiętać, iż powyższa analiza ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianom zarówno na plus jak i na minus w związku z różnymi, makro i mikroekonomicznymi czynnikami.

Warto zauważyć, iż przedmiotowy plan pełni głównie rolę sankcjonującą obecny sposób użytkowania i zagospodarowania terenów oraz ma za zadanie chronić tereny osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przed nadmiernym zagęszczeniem zabudowy, w tym zabudowaniem terenów zieleni parkowej i wewnątrzosiedlowej. W związku z czym, nie przewiduje się ponoszenia przez gminę wysokich kosztów ani uzyskania dużych przychodów związanych z uchwaleniem planu.

6. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446, z późn. zm.);
- Uchwała nr LII/978/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 5457);
- Dane elektroniczne z uproszczonym stanem własnościowym przekazane przez UM Krakowa;
- Dane z serwisu msip.um.krakow.pl;
- Szczegółowa inwentaryzacja terenowa Wykonawcy przeprowadzona w maju 2015 r.;
- Obrót nieruchomościami w 2014 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „OSIEDLE KURDWANÓW”

PROGNOZA FINANSOWA

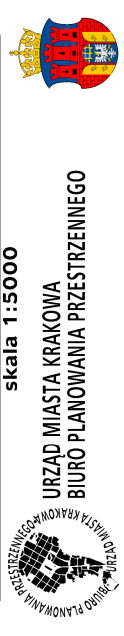
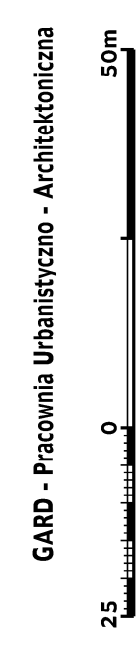
Edycja do uchwalenia



| | |
|---------------|---|
| | granica obszaru objętego planem |
| MW | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1 - MW.98) |
| MN/MWn | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MN/MWn.1 - MN/MWn.5) |
| U | Tereny zabudowy usługowej (U.1-U.24) |
| US | Tereny sportu i rekreacji (US.1) |
| ZP | Tereny zieleni urządzonej (ZP.1 - ZP.3) |
| ZPp | Tereny zieleni urządzonej wewnątrzosiedlowej (ZPp.1 - ZPp.46) |
| KDGPT | teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym (KDGPT.1) |
| KDZ | Teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ.1) |
| KDL | Tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL.1 - KDL.3) |
| KDD | Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD.1 - KDD.5) |
| KDW | Tereny dróg wewnętrznych (KDW.1 - KDW.49) |
| KDX | Teren ciągu pieszego - publicznie dostępnego (KDX.1) |
| KDX | Tereny ciągów pieszych (KDX.2-KDX.3) |
| KU | Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych (KU.1 - KU.23) |

ELEMENTY PROGNOZY FINANSOWEJ:

| | |
|--|----------------------------------|
| | tereny do komunalizacji |
| | tereny do sprzedaży |
| | tereny do wykupu przez Gminę |
| | tereny do urządzenia przez Gminę |



URZĄD MIASTA KRAKOWA
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna