

Załącznik Nr III
do Zarządzenia Nr.....
Rady Miasta Krakowa z dnia.....

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU
„AZORY - PARK”**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

Kraków, sierpień 2017 r.

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

mgr inż. Jacek Popiela

ZESPÓŁ PROGNOZY SKUYKÓW FINANSOWYCH

dr inż. Maciej W. Wierzchowski – główny autor

mgr inż. Piotr Ogórek

mgr Magdalena Miśkowiec

WSPÓŁPRACA

inż. Paweł Zarębski

Kierownik Zespołu

Dyrektor Instytutu

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

dr Wojciech Jarczewski

Spis treści

I. WPROWADZENIE	1
1. Podstawa formalna opracowania.....	1
2. Położenie planowanego obszaru planu w obrębie miasta.....	1
3. Podstawa prawna prognozy	3
4. Przyjęte założenia metodyczne prognozy.....	5
5. Zawartość prognozy	11
II. INFORMACJE O STANIE PLANISTYCZNYM – FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU	13
1. Uwagi ogólne.....	13
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa	15
3. Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania	15
4. Obowiązujące lub sporządzane w terenach sąsiadujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	16
5. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w planach, które utraciły ważność ..	16
6. Wnioski o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanie decyzji pozwolenia na budowę.....	17
7. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	17
8. Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	17
9. Zmiany zagospodarowania przestrzeni.....	18
III. INFORMACJE Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	21
1. Uwagi ogólne.....	21
2. Monitoring polskiego rynku nieruchomości	21
3. Krakowski rynek nieruchomości.....	26
3.1 Pierwotny rynek mieszkaniowy	26
3.2 Powierzchnie usług komercyjnych	27
IV. WYDATKI ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	27
V. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	28
1. Opłata planistyczna	28
2. Opłaty adiacenckie	28
2.1 Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.....	28
2.2 Opłata wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną.....	28
VI. PROGNOZOWANE ZMIANY W ZAKRESIE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI	29
1. Uwagi ogólne.....	29
2. Zmiana podatków od nieruchomości	30
VII. OSZACOWANIE WARTOŚCI STRUMIENIA PŁATNOŚCI PODATKÓW CIT I PIT	31
1. Uwagi ogólne.....	31
2. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku PIT	31
3. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT.....	32

VIII.	WPLYW NA OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY	34
IX.	KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCJE Z ZAKRESU ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, W TYM DROGOWE I ZIELENI PUBLICZNEJ	34
X.	KOSZTY WYKONANIA INWESTYCJI DROGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	36
XI.	OSZACOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH PLANU.....	36
1.	Uwagi ogólne.....	36
2.	Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej dochodów budżetowych	37
3.	Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych.....	38
4.	Konkluzja - efektywność finansowa planu.....	38
XII.	WNIOSKI I ZALECENIA	40

Spis tablic:

Tabl. 1:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Park”. Bilans terenów – stan istniejący i projektowany (przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania)	19
Tabl. 2:	Drogi publiczne na obszarze objętym planem	20
Tabl. 3:	<i>Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Transakcje nieruchomościami.</i>	22
Tabl. 4:	Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Relacje.	23
Tabl. 5:	Rynek nieruchomości w woj. Małopolskim w latach 1990 – 2013	25
Tabl. 6:	Tereny przeznaczone do wykupu od osób fizycznych i prawnych	33

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa formalna opracowania

Przedmiotem prezentowanego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położonego w Krakowie obszaru „AZORY - PARK”.

Podstawą podjęcia prac nad planem była Uchwała Nr CXVII/1859/2014 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Park” oraz umowa nr W/1/296/BP/4/2015 pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Instytutem Rozwoju Miast w Krakowie, zawarta w dniu 27.01.2015 r.

Przedkładana obecnie *Prognoza skutków finansowych uchwalenia* miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy realizacji Etapu II projektu – opracowania projektu planu.

2. Położenie planowanego obszaru planu w obrębie miasta

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, pomiędzy ulicami Opolską i Conrada, Łokietka, Batalionu Skąta, terenami kolejowymi oraz ulicą Chełmońskiego. **Powierzchnia obszaru wynosi ok. 61,6 ha.**

Teren objęty planem prawie w całości uznać należy za teren zainwestowany¹. Ze względu na formę zainwestowania, wyróżnić można dwie odrębne strefy: wschodnia obejmująca tereny zieleni fortecznej, zieleni ogrodów działkowych i zieleni parkowej (Park Wyspiańskiego i Park Krowoderski) oraz część centralną i zachodnią, w której tereny zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności oraz fragmenty zabudowy

¹ Patrz: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – PARK”. Inwentaryzacja*. Kraków, marzec 2015 r.

jednorodzinnej. Tereny zieleni (w tym ogrody działkowe) zajmują łącznie około 38,6 % obszaru objętego planem. W grupie terenów mieszkaniowych dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej z usługami – 19,5 %. Tereny zabudowy jednorodzinnej zajmują niewielki teren bo tylko około 6,3 % terenu opracowania. Budynkom mieszkalnym towarzyszy znaczna ilość obiektów gospodarczych - są to głównie garaże. Budynki są generalnie w dobrym lub średnim stanie technicznym. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą tereny zieleni przydomowej (przyblokowej).

Analizowany obszar położony jest po wewnętrznej stronie III obwodnicy Krakowa. Z punktu widzenia zagadnień komunikacyjnych, istotnym elementem w układzie komunikacyjnym tej części miasta są ulice Opolska, Weissa, Wybickiego oraz przylegająca do terenu opracowania ulica Chełmońskiego. Teren objęty planem jest w pełni wyposażony w poszczególne media.

Podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem stanowią ulice Opolska, Łokietka, Wybickiego, Weissa, Chełmońskiego. Układ uzupełniający tworzy sieć ulic o charakterze ulic dojazdowych. Szczególne znaczenie dla obsługi komunikacyjnej terenu mają ulice: Stachiewicza, H. Modrzejewskiej.

Analiza materiałów inwentaryzacyjnych pozwala na wysnucie następujących wniosków istotnych do określenia uwarunkowań oraz koncepcji rozwoju obszaru objętego zmianą planu:

- tereny objęte planem to w większości tereny zieleni urządzonej (Park Wyspiańskiego, Park Krowoderski),
- tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami zlokalizowane są w zachodniej i południowej części terenu objętego planem,
- tereny zabudowy jednorodzinnej stanowią niewielkie enklawy terenów otoczonych zabudową wielorodzinną;
- tereny objęte planem wyposażone są w sieci infrastruktury technicznej,
- zabudowa wielorodzinnna jest zróżnicowana – występują obiekty zarówno 4-5 kondygnacyjne jak i bloki 11 – 13 kondygnacyjne,
- teren wyposażony jest w układ drogowy zabezpieczający dobrą dostępność komunikacyjną.

Większość obszaru objętego planem zajmują grunty stanowiące własność Gminy Kraków (72,2% ogółu gruntów). Tereny te obejmują centralną część terenu objętego planem, na której zlokalizowane są tereny zieleni parkowej. Grunty należące do osób fizycznych lub prawnych obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej intensywności położone w zachodniej i południowej części terenu objętego planem. Około 82 % powierzchni omawianego obszaru stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane. Grunty orne obejmujące około 18% nie są użytkowane zgodnie z klasyfikacją co wiąże się z położeniem w śródmieściu Krakowa oraz znacznym zainwestowaniem terenu.

3. Podstawa prawna prognozy

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* wynika z ustaleń art. 17, 36, 37, 58 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz przepisów art. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. 2016 poz. 446 z późn. zm).

Aktem wykonawczym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), w którym w §. 11 postanowiono, że prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń projektu planu na *dochody własne i wydatki gminy*, w tym na:
 1. wpływy z podatku od nieruchomości;
 2. inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy;
 3. opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dotyczącym zagadnieniom *odszkodowań, oferowania nieruchomości zamiennych* oraz naliczania *opłat planistycznych*;
- 2) prognozę wpływu ustaleń projektu planu na *wydatki* związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i szczegółowo są wymienione w Rozdziale 2 *Zakres działania i zadania gminy* ustawy o samorządzie gminnym;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W toku analizy i oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono zapisy:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) - regulującej między innymi prawa i obowiązki gminy w zakresie wynikającym z przygotowania i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) – regulującej między innymi zagadnienia:
 - *opłat adiacenckich* z tytułu przeprowadzonego przez gminę procesu scaleń i podziału nieruchomości,

- *opłat adiacenckich z tytułu udziału w kosztach budowy zrealizowanej przez gminę infrastruktury technicznej;*
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207 poz. 2109 z poz. zm.) - regulującego między innymi zagadnienia *podejścia i metody* stosowane w szacowaniu wartości nieruchomości gruntowych.

W interesującym nas zakresie, ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy objętych planem terenów, w tym uwzględniające *walory ekonomiczne przestrzeni*.

Zgodnie z ustawą, pod pojęciem:

- *walorów ekonomicznych przestrzeni* należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych,
- *wartości nieruchomości* należy rozumieć wartość rynkową nieruchomości.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, zgodnie z którym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów objętych planem.

Rozpatrując problem *wydatków* budżetowych gminy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić uwagę na następujące zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- a) Art. 36 ust. 1 mówiący: *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2² (tzn. w sytuacji gdy roszczenie nie zostało zrealizowane w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej oraz wygaśnięcia roszczeń z dniem zawarcia umowy) żądać od gminy:*

² Art. 36 ust. 2: *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

b) Art. 36 ust. 3 mówiący: *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa:*

- *w ust. 1 - tzn. gdy nie nastąpiła wypłata odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo nie nastąpiło wykupienie nieruchomości lub jej części) i*
- *w ust. 2 - tzn. w sytuacji wygaśnięcia roszczeń w momencie zawarcia umowy zamiany nieruchomości),*

może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

c) Art. 36 ust. 4 mówiący: *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*

4. Przyjęte założenia metodyczne prognozy

W ogólnym ujęciu, ocena skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna uwzględniać - obok kryteriów społecznych, prawnych i politycznych - również *kryterium racjonalności ekonomicznej*. Ocena ekonomiczna określonej działalności gospodarczej bazuje na *zobiektywizowanej analizie* umożliwiającej porównanie wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych do ich uzyskania. Prowadzone analizy dotyczą specyficznego zjawiska *alokacji zasobów*. W tym przypadku - według *doktryny Kaldora-Hicksa*³:

- *rozwiązanie jest efektywne (to znaczy prowadzi do wzrostu efektywności), gdy w wyniku jego zastosowania jeden podmiot zyskuje więcej, niż traci inny, a jednocześnie istnieje sposób kompensacji strat ponoszonych przez podmiot tracący na dokonanych zmianach;*
- *jeżeli w danej sytuacji zmiana alokacji będzie powodować, że zyski będą mniejsze od strat, wówczas tylko dotychczasowa alokacja jest efektywna pod względem*

ekonomicznym; a wdrażane w praktyce zmiany przestrzeni są motywowane pozaekonomicznymi przesłankami, np. społecznymi, politycznymi lub bezpieczeństwa.

Z uwagi na istotę planów miejscowych, problem oceny skutków finansowych ich uchwalenia jest ciągle otwartym zagadnieniem teoretycznym i praktycznym. W prezentowanym raporcie, w oparciu o dostępną literaturę przedmiotu oraz doświadczenie zdobyte w prognozowaniu przedsięwzięć gospodarczych, zastosowano autorską metodę oceny skutków finansowych uchwalenia planu. Prezentowana metoda wykorzystuje *technikę symulacji*⁴. Metoda ta jest przydatna tam, gdzie analityczne wyznaczenie rozwiązania z uwagi na brak danych i informacji o możliwych zachowaniach rynkowych beneficjentów uchwalenia planu jest niemożliwe. Analiza prezentowanych w Internecie opracowań prognostycznych wykazuje – podobnie jak ma to miejsce w naszym przypadku, że w toku podejmowania większości decyzji dotyczących gospodarowania przestrzenią, znane są tylko:

- rynkowe uwarunkowania związane z tworzeniem planu (w tym uwarunkowania charakterystyczne dla rynków inwestycyjno-kapitałowych) oraz
- informacje o transakcjach zawartych w przeszłości,

natomiast większość *zmiennych wejściowych*, stanowiących podstawę prowadzonych szacunków, ma charakter *probabilistyczny* - powodujący, że uzyskanie racjonalnych przesłanek decyzyjnych związane jest z podjęciem swoistej *gry losowej*, w której bez złamania przyjętych założeń metodycznych nie istnieje możliwość zmiany wyniku wyznaczonego zastosowaną w praktyce formułą obliczeniową - formułą matematyczną.

Traktując symulację jako *technikę umożliwiającą dokonywanie eksperymentów opartych na przyjętych modelach matematycznych*, można ją przyrównać do operacji na *modelu wirtualnym* - mającym wszystkie istotne cechy obiektu rzeczywistego, a jednak nim nie będącym. Spostrzeżenie to jest ważne, ponieważ zwraca uwagę na konieczność uwzględnienia w symulacji skutków planowanych decyzji *abstrakcyjnego myślenia*⁵ - polegającego na:

³ Sformułowanej w 1939 r. przez brytyjskich ekonomistów Nicholasa Kaldora oraz laureata Nagrody Nobla w dziedzinie ekonomii Johna Hicksa.

⁴ Szersze omówienie obowiązujących w Polsce rozwiązań legislacyjnych w tym zakresie zawierają artykuły:

- *Podstawy prawne prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, D. Korecki, M. W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 3 (73),
- *Wybrane elementy prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, M. W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 4 (74),
- *Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, M.W. Wierzchowski, Świat Nieruchomości nr 3 (82).

⁵ Charakterystycznego dla modelowania finansowego (ang. *financial modeling*) - pomocnego w podejmowaniu racjonalnych decyzji, procesu symulowania sytuacji finansowej (procesu opartego na testowaniu hipotetycznych wyników dla przyjętych danych wejściowych). O uwarunkowaniu tym zapomina część przedstawicieli administracji samorządowej, odpowiedzialnych za przyjęcie planu.

- pomijaniu cech lub relacji nieistotnych, z jednoczesnym zaakcentowaniem wagi cech lub relacji istotnych oraz
- uwzględnieniu w modelowaniu działań hipotetycznych - związanych z zachowaniami właścicieli nieruchomości i innych beneficjentów planu, itp.

Ocena ekonomiczna określonej działalności gospodarczej bazuje na zobiektywizowanym oszacowaniu danych wejściowych wykorzystanych w analizie i porównaniu wartości uzyskanych efektów do nakładu czynników użytych do ich uzyskania.

Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie dla obszarów obejmujących część południowo – zachodnią i śródmieście badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie: przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości pieniądza w czasie*. „*Potocznie jako przyczynę zmiennej wartości pieniądza w czasie podaje się inflację. Jest to jednak niewielka część prawdy. Pieniądz ma zmienną wartość w czasie również w przypadku zerowej inflacji*”⁶. W interesującym nas zakresie do takich przyczyn należą *ryzyko*, powodujące, że określona kwota uzyskana dziś ma większą wartość niż obietnica tej samej - w sensie wartości nabywczej - kwoty możliwej do uzyskania za rok; ponieważ obietnica może nie być dotrzymana.

W procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decydującą rolę odgrywa zagadnienie *niepewności* polegające na „... *trudności w jednoznacznym określeniu stanu jakichś zjawisk, niejednoznaczności parametrów (własności) jakichś rzeczy czy nieprzewidywalności zachowania*”⁷. O skuteczności decyzji - traktowanej jako element sterowania przez administrację gminną procesami gospodarowania przestrzenią, o sile jej wpływu na efektywność podejmowanych przedsięwzięć planistycznych i inwestycyjnych - decyduje czas jej podjęcia. Decyzja prawidłowa pod względem merytorycznym, ale zbyt późno zrealizowana może być mało efektywna, może przynieść skutki inne od założonych. Z drugiej strony, istotny wpływ na efektywność podejmowanych przedsięwzięć planistycznych mają konkretne zachowania właścicieli nieruchomości lub inwestorów rynkowych.

⁶ K. Jajuga, T. Jajuga. *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1999; str. 31. Patrz również: G. R. Brown, G. A. Matysiak, *Real Esteta Investment. A capital market approach*, FT Prentice Hall. Financial Times. December 10, 1999

⁷ T. Bajerowski, I. *Podstawy teoretyczne. Niepewność jako podstawa prognozowania skutków zmian sposobów użytkowania przestrzeni*, [w:] T. Bajerowski (red.) *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2008, s. 24.

Główną przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni⁸, w tym skutek zmian politycznych, społecznych oraz wprowadzania postępu techniczno-organizacyjnego. Dlatego, w toku prac prognostycznych należy doprowadzić do transformacji analiz i szacunków *niepewności*, mającej charakter zjawiska niemierzalnego, do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko*. Ryzyko utożsamiane jest z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia planowanego celu gospodarczego⁹. Należy pamiętać, że¹⁰:

- prognoza jest jedynie wyrazem oczekiwań co do prawdopodobnego kierunku rozwoju analizowanego zjawiska, sformułowanym:
 - przy obecnym stanie wiedzy na temat wszystkich czynników wpływających na kierunek zmian i
 - przy określonych założeniach (dotyczących kształtowania rynków kapitałowych i inwestycyjnych, rynku nieruchomości, polityki gospodarczej itp.);
- im dłuższy *horyzont prognozy*, tym więcej założeń musi przyjąć prognozujący, co oznacza że tym bardziej jest ona niepewna;
- prognozy są obciążone osobistymi poglądami ich wykonawcy, w tym subiektywną wiedzą lub intuicją ekspercką;
- najczęstszymi przyczynami braku trafności prognoz są:
 - nieprawidłowe założenia dotyczące zmiennych egzogenicznych uwzględnionych w analizach,
 - nieoczekiwane - różne od dotychczas obserwowanych - zachowania podmiotów rynkowych, w tym instytucji odpowiedzialnych za politykę gospodarczą i przestrzenną kraju, regionu lub lokalną lub beneficjentów planu.

Jak to zaznaczono wyżej, zastosowane w niniejszej prognozie zasady analizy i oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystują *metodę symulacji*, polegającą na sprawdzaniu jak zachowuje się rozpatrywany układ w sytuacji zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania obszarów obejmujących część południowo – zachodnią i śródmieście Zawiercia. W szczególności, jakie mogą być skutki finansowe podejmowanych przez administrację samorządową działań.

⁸ E. Hołdowska, *Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu*, PWN. Warszawa 1983, s. 144.

⁹ Patrz: M. Sierpińska, T. Jachna, *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*, PWN. Warszawa 1993, s. 232.

¹⁰ *Słownik ekonomiczny NBP*, www.nbportal.pl/pl/np/zbiory-wiedzy/slownik/

Symulacja ta:

- bazująca na wynikających z planu *zmiennych wejściowych*, charakteryzujących objęty planem obszar pod względem sposobu użytkowania i form własności;
 - uwzględniająca rynkowe uwarunkowania (w tym charakterystyczne dla rynków inwestycyjno-kapitałowych) oraz bariery zewnętrzne i wewnętrzne;
 - uwzględniająca informacje (w tym cenowe) o transakcjach zawartych w przeszłości;
- wraz ze *zmiennymi wyjściowymi* dostarcza racjonalnych przesłanek decyzyjnych, niezbędnych dla oceny ekonomicznej rozpatrywanego przedsięwzięcia planistycznego.

W ramach prezentowanego raportu wykorzystano w szczególności¹¹:

- a) subiektywną, intuicyjną *metodę ekspertów* – polegającą na porządkowaniu uogólnionych wniosków prognostycznych dotyczących bilansu:
- nakładów i kosztów finansowych (wydatków) związanych z realizacją proponowanych rozwiązań planistycznych oraz
 - możliwych do uzyskania - dzięki przekształceniom przestrzennym - przychodów do budżetu gminy;
- b) *metodę kolejnych przybliżeń* (bilansową, zmian strukturalnych, normatywną) – polegającą na:
- sprawdzeniu racjonalności przyjętego w planie celu zasadniczego (głównego) oraz celów cząstkowych,
 - racjonalizacji – niezbędnych do poniesienia w określonym czasie – nakładów i kosztów (wydatków) realizacji planu,
 - kwantyfikacji możliwych do uzyskania – w określonym czasie – przychodów do budżetu gminy z tytułu realizacji planu.

Zastosowana w niniejszym raporcie *metoda intuicyjna* jest metodą powszechnie stosowaną w tego typu opracowaniach, bazuje na wiedzy, doświadczeniu i opiniach ekspertów oraz uwzględniającą między innymi:

- niezależność opinii,
- anonimowość opinii oraz ekspertów,
- kontrolowane sprzężenie zwrotne,
- uzgadnianie i sumowanie opinii kompetentnych osób.

¹¹ T. Grabiński, S. Wydymus, A. Zeliaś, *Metody prognozowania rozwoju społeczno-gospodarczego*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1983, s. 20 i dalsze.

Odnosząc się do samej *Prognozy*, należy zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

- Prognoza dotyczy przewidywania przyszłych faktów i zdarzeń (z nowogreckiego prognozowanie oznacza *wiedzieć wcześniej*) - mających wpływ na kształtowanie się wydatków i dochodów budżetu gminy wywołanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Na kształtowanie się procesów lub zjawisk mają wpływ różne czynniki, które można podzielić na:
 - czynniki zewnętrzne (egzogeniczne), na które nie ma się wpływu, a które należy uwzględnić w trakcie prognozowania jako pewne zewnętrzne ograniczenia przebiegu zjawisk i procesów gospodarczych,
 - czynniki wewnętrzne (endogeniczne), które mogą być kształtowane przez decydentów.
- Z uwagi na adresata i cel *prognozy*, ma ona charakter *prognozy ostrzegawczej*, pokazującej możliwość wystąpienia określonych faktów i zdarzeń wpływających na kształtowanie budżetu gminy (nie ma charakteru *normatywnego*).
- *Prognoza* wykorzystuje mechanizm *przewidywania racjonalnego*, obejmującego wnioskowanie przebiegające od przesłanek (od zbioru faktów należących do przeszłości i teraźniejszości) do ich interpretacji i formułowania konkluzji. Z uwagi na „materię” *prognozy*, są to *przewidywania zdroworozsądkowe*, oparte na doświadczeniu ekspertów. W tym ujęciu, przyjęto za Z. Czerwińskim¹², że : „Przez prognozę rozumiemy sąd o zajściu określonego zdarzenia w czasie określonym z dokładnością co do momentu (punktu) lub okresu (przedziału) czasu, należącego do przyszłości”.
- „Prognozowanie ze swojej istoty odnosi się do pojęcia czasu – dotyczy hipotetycznych, przyszłych stanów przestrzeni planistyczne”. „W zastosowaniach praktycznych ... ograniczamy się do analizy tej przestrzeni w aspekcie ograniczonej liczby jej wymiarów, ... które ... wydają się nam najważniejsze”.¹³
- „Prognoza zmian wartości rynkowej przestrzeni planistycznej nie może być utożsamiana z wyceną którejkolwiek jednostkowej nieruchomości lub ich zespołu –

¹² Z. Czerwiński, *Dylematy ekonomiczne*, PWE, Warszawa 1992, s. 220.

¹³ R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszk, *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Wyd. EDUCATERIA Sp. z o.o., Olsztyn 2008, s. 15.

jest to wycena wartości rynkowej obszaru, który może pokrywać się ... z jednostkami planistycznymi ...”¹⁴

5. Zawartość prognozy

Zgodnie z zapisami § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury rozporządzeniu 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), prezentowana w ramach niniejszego opracowania prognoza zawiera:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na **dochody własne gminy**, w tym na:
 - wpływy z podatku od nieruchomości,
 - *opłaty planistyczne* i *opłaty adiacenckie*,
 - inne dochody gminy, głównie związane ze zwiększonymi wpływami z tytułu podatków PIT i CIT;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na **ponoszone przez gminę wydatki** związane z:
 - realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
 - odszkodowaniami, wykupem i zamianą nieruchomości;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia skutków finansowych jego uchwalenia.

Skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego planem obszaru - pod względem finansowym - dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem.

Prognozowane skutki finansowe po stronie **przychodów budżetowych gminy** wynikają:

- ze zmiany (zazwyczaj wzrostu) podatków od nieruchomości – mającej źródło w nowym sposobie użytkowania przestrzeni;
- ze zmiany (zazwyczaj wzrostu) podatków PIT – mającej źródło w uzyskaniu dodatkowych dochodów przez obywateli – rezydentów objętego planem obszaru;
- ze wzrostu podatków CIT – mającego źródło w możliwości podjęcia działalności gospodarczej przez nowe podmioty – rezydentów objętego planem obszaru;
- ze wzrostu opłat administracyjnych – mającego swoje źródło:

¹⁴ R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszk, *Prognoza ...*, op. cit. s. 33.

- we wzmożonym zainteresowaniu dostępem do dokumentacji zawartej w ewidencji gruntów i budynków (*wyrysami i wypisami*),
- we wzmożonym składaniu wniosków o zatwierdzenie projektów budowlanych i wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Potencjalnie możliwe skutki finansowe po stronie **wydatków budżetowych gminy** związane są głównie z ponoszeniem:

- nakładów na wykonanie i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wydatków związanych z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (głównie realizacji infrastruktury technicznej);
- nakładów na realizację wynikającej z planu infrastruktury technicznej.

Obciążenia finansowe, które ponosi gmina w związku z uchwaleniem planu ujawniają się w praktyce w czasie zależnym od realizacji zapisów zawartych w planie.

II. INFORMACJE O STANIE PLANISTYCZNYM – FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU

1. Uwagi ogólne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium ustalania skutków finansowych uchwalenia planu jest **analiza przedkładanego projektu pod kątem zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania oraz form własności dysponowania nieruchomościami**¹⁵. W szerokim – określonym przez prawo zakresie – zmiana ta może wywołać skutki finansowe:

- a) umożliwiające uzyskanie przez gminę dodatkowych *przychodów* – związanych ze wzrostem wartości nieruchomości, wynikających z prawa gminy do ustalenia *stawki procentowej i wysokości renty planistycznej*:
- z jednej strony - stanowiącej odłożone w czasie (jednoznacznie określonym w ustawie) wpływy do budżetu gminy;
 - z drugiej strony - stanowiącej odłożone w czasie (jednoznacznie określonym w ustawie) obciążenie podmiotu dysponującego nieruchomością opłatą z tytułu wzrostu jej wartości, naliczaną w momencie jej sprzedaży przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu;
- b) umożliwiające uzyskanie przez gminę dodatkowych przychodów ze wzrostu wpływów budżetowych z tytułu *podatków*, w tym:
- naliczanych bezpośrednio *podatków od nieruchomości* oraz
 - podatków pośrednich: z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowania obywateli;
- c) oznaczających konieczność poniesienia przez gminę *wydatków* związanych z:
- procedurą przygotowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - koniecznością zaspokojenia *roszczeń* (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego,

¹⁵ Patrz: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – PARK”*. Uwarunkowania. Kraków, marzec 2015 r.

- przeprowadzanego przez gminę procesu *scalania i podziału nieruchomości*;
- realizacji przez gminę wynikającej z planu *infrastruktury technicznej*.

Należy zwrócić uwagę na następujące zapisy prawne, mające znaczenie w procesie sporządzania analiz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) dla ustalenia wypłacanego przez gminę wysokości *odszkodowania* (stanowiącego *wydatek* gminy), a także określenia wysokości *opłaty planistycznej* (stanowiącej *dochód* gminy), niezbędne jest określenie wartości nieruchomości;
- b) zgodnie z art. 173a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) minister odpowiedzialny za mieszkalnictwo zobowiązany jest do „... *okresowych badań rynku nieruchomości ... Badania dotyczą wartości nieruchomości, cen transakcyjnych nieruchomości, ...*”; należy jednoznacznie stwierdzić, że udostępniane za pośrednictwem GUS „... *analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości*” – z uwagi na dużą agregację (sprowadzoną do poziomu powiatu) - nie znajdują zastosowania praktycznego w toku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obejmujących – z natury rzeczy – wycinek obszaru gminy);
- c) zgodnie z art. 145 ustawy o *gospodarce nieruchomościami* „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi*”.

Informacje o stanie planistycznym, wyznaczającym formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu zawarte są w:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa;
- obowiązującym planie miejscowym w obszarze opracowania;
- wnioskach o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanych pozwoleniach na budowę,
- decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- decyzjach o pozwoleniu na budowę .

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru nie obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W punktach 2 do 8 niniejszego rozdziału omówiono wymienione wyżej uwarunkowania i decyzje administracyjne. Należy podkreślić, że przedkładany projekt planu w całości (tak jest w przypadku ustaleń Studium) lub w maksymalnie możliwym zakresie, uwzględnia obowiązujące formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu. W aspekcie merytorycznym plan racjonalizuje rozwiązania funkcjonalne, eksponując np. rolę terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz uporządkowanie sieci dróg publicznych (patrz punkt 9 nin. Rozdziału: zmiany zagospodarowania przestrzeni).

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa

Zgodnie z ustaleniami *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa* (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), ustalenia zawarte w Tomie II i Tomie III *Studium* wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych. Obszar miasta podzielono na 63 strukturalne jednostki urbanistyczne, w których w oparciu o zróżnicowanie zagospodarowania oraz inne cechy indywidualizujące poszczególne jednostki, „(...) wyznaczono obszary o zróżnicowanych głównych kierunkach zagospodarowania, poprzez przypisanie im wiodących funkcji (funkcje terenu). W ramach strukturalnej jednostki urbanistycznej zostały wyznaczone także standardy przestrzenne, wskaźniki zagospodarowania, zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, zasady kształtowania infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego oraz dopuszczalne zmiany parametrów zabudowy w planach miejscowych.”

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Azory - Park” położony jest w obrębie jednostki strukturalnej nr 7.

3. Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania

W granicach terenu objętego planem obowiązują ustalenia planu przyjętego uchwałą Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 06.12.2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa. Plan obejmuje teren

dawnego Fortu Nr 9 „Krowodrza”. Na obszarze planu wyznaczono tereny miejskiej zieleni publicznej związanej z zachowanymi fortami dawnej Twierdzy Kraków. Dla terenu objętego planem ustalono m.in. następujące warunki zagospodarowania:

- zakaz budowy nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących, za wyjątkiem rekonstrukcji i uzupełniania układu urbanistycznego oraz substancji architektonicznej – dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji fortu;
- zakaz wycinania drzew i krzewów, z wyjątkiem niezbędnych cięć pielęgnacyjnych.

4. Obowiązujące lub sporządzane w terenach sąsiadujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu „Azory - Park” nie obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Po stronie zachodniej sporządzany jest obecnie plan „Azory - rejon ulic: Stachewicza i Czerwińskiego” a po stronie południowej plan „Łobzów – rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej”. W chwili obecnej przystąpiono do sporządzania ww. planów. Z punktu widzenia zachowania spójności powiązań planistycznych istotne jest zachowanie powiązań komunikacyjnych.

5. Dotychczasowe przeznaczenie terenów w planach, które utraciły ważność

W chwili sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory - Park” na omawianym terenie **nie obowiązywały plany miejscowe**. Wcześniej, na omawianym obszarze obowiązywał *Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa* (Uchwała Nr XXXVII/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 roku), zmieniony Uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 roku.

6. Wnioski o ustalenie warunków zabudowy oraz wydanie decyzji pozwolenia na budowę

W latach 2013 – 2014 złożono 4 wnioski o wydanie decyzji WZ oraz 4 wnioski o wydanie pozwolenia na budowę. Wnioski dotyczyły budowy budynków biurowo usługowych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W chwili opracowywania niniejszego dokumentu sprawy te nie zakończyły się wydaniem decyzji. Zestawienie złożonych wniosków zamieszczono w zestawieniu tabelarycznym zamieszczonym na końcu opracowania. Na rysunku uwarunkowań formalno – prawnych nie zaznaczono wniosków o wydanie pozwolenia na budowę ze względu na wstrzymanie postępowań.

7. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2011-2013 dotyczyły w budowy kanału ogólnospławnego (1 decyzja) oraz przebudowy sieci energetycznej. Ze względu na charakter inwestycji nie zostały uwzględnione w zestawieniu tabelarycznym oraz na rysunku uwarunkowań formalno – prawnych.

Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy (łącznie 20 decyzji) wydane w latach 2011–2013 dotyczyły w większości:

- budowy, przebudowy i rozbudowy zabudowy wielorodzinnej,
- budowy budynków handlowo – usługowych,
- budowy budynków administracyjno - biurowych.

8. Decyzje o pozwoleniu na budowę

W latach 2011 - 2014 roku, dla obszaru objętego planem, wydanych zostało 19 pozwoleń na budowę. Decyzje te dotyczyły:

- budowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych lub mieszkaniowo - usługowych,
- przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
- ocieplenia lub innych zmian związanych z poprawą standardu zamieszkania w zabudowie wielorodzinnej.

9. Zmiany zagospodarowania przestrzeni

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Park” zakłada zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania obszaru o powierzchni obejmującej 61,61 ha.

W Tabelicy 1 zestawiono *bilans terenów w stanie istniejącym i projektowanym*. Ponadto, odpowiednie przyrosty terenów oraz korekty „*in minus*” zaznaczono na załączonej do projektu mapie. Dzięki przedstawionym w planie rozwiązaniom funkcjonalnym zagospodarowania obszaru uzyskano możliwość wprowadzenia zmian na powierzchni 10,76 ha, stanowiącej 17,6% objętego planem obszaru.

Przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania obejmuje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o (+) 5,26 ha,
- tereny usług publicznych i usług pozostałych o (+) 1,06 ha,
- tereny usług kultu religijnego o (+) 0,41 ha,
- tereny ogródków działkowych o (+) 0,32 ha,
- tereny komunikacji – drogi o (+) 3,71 ha.

Jednocześnie dokonano korekty „*in minus*” w pozycjach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o (-) 2,12ha,
- tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej o (-) 0,49 ha,
- tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej o (-) 0,19 ha,
- tereny produkcji rolnej o (-) 0,42 ha,
- tereny sportu i rekreacji o (-) 2,88 ha,
- tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej o (-) 3,13 ha,
- tereny infrastruktury technicznej o (-) 0,08 ha,
- tereny komunikacji – parkingi, zespoły garaży (-) 1,18 ha,
- tereny komunikacji – ciągi piesze o (-) 0,28 ha.

Tablica 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Park”
Bilans terenów – stan istniejący i projektowany
(przyrost terenów przeznaczonych do zainwestowania)

Lp.	Sposób użytkowania (inwentaryzacja)	Projekt planu	Stan istniejący		Projekt		Różnica	
			ha	w %	ha	%	ha	%
1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MNi	3,87	6,28	1,75	2,84	-2,12	-3,44
2	tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	MNi/U	0,83	1,35	0,34	0,55	-0,49	-0,80
3	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW	9,51	15,44	14,77	23,98	5,26	8,54
4	tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	MW/U	2,57	4,17	2,38	3,86	-0,19	-0,31
5	tereny usług publicznych, usługi pozostałe	U	3,45	5,60	4,51	7,32	1,06	1,72
6	tereny usług kultu religijnego	Uks	1,07	1,74	1,48	2,40	0,41	0,66
7	tereny produkcji rolnej	-	0,42	0,68	0,00	0,00	-0,42	-0,68
8	tereny sportu i rekreacji	US	3,21	5,21	0,33	0,54	-2,88	-4,67
9	tereny ogrodów działkowych	ZD	7,71	12,51	8,03	13,03	0,32	0,52
10	tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej	ZP	16,13	26,18	13,00	21,10	-3,13	-5,08
11	tereny infrastruktury technicznej	E	0,13	0,21	0,05	0,08	-0,08	-0,12
12	tereny komunikacji- parkingi, zespoły garaży	KU	3,29	5,34	2,11	3,43	-1,18	-1,91
13	tereny komunikacji - drogi	KDGPT, KDL, KDZ, KDD.1, KDD.2, KDW, KDL	9,05	14,69	12,76	20,66	3,71	6,02
14	tereny komunikacji- ciągi piesze	KDX	0,37	0,60	0,09	0,15	-0,28	-0,45
15	OGÓLEM		61,61	100,00	61,61	100,00	0,00	0,00

Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje – patrz Tablica 2 - sieć drogowa o łącznej długości 6.778 m.

W przedkładanym projekcie założono przebieg linii tramwajowej wzdłuż ul. Opolskiej – droga KDGPT.1 o długości 925 m (oznacza to w praktyce poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg):

Wymienione wyżej drogi wymagają przebudowy w dostosowaniu do wymogów poprowadzenia linii tramwajowej zgodnie z rozwiązaniem przyjętym w danym wariantcie.

Pozostałe drogi wymagają modernizacji.

Tablica 2

Drogi publiczne na obszarze objętym planem

	Kategoria	Długość
		m
1.	KDGPT	925
3.	KDZ	689
4.	KDL	2237
5.	KDD.1	1 667
6.	KDD.2	1 260
	Razem drogi publiczne	6 778

Wszystkie tereny są objęte infrastrukturą techniczną, dlatego nie przewiduje się jej rozbudowy.

III. INFORMACJE Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Uwagi ogólne

Prezentowaną w niniejszym rozdziale analizę krakowskiego rynku nieruchomości poprzedzono wypisami z prowadzonego od 25 lat w Instytucie Rozwoju Miast monitoringu krajowego i regionalnych rynków nieruchomości. Małopolski rynek nieruchomości, plasujący się w Polsce na 6 miejscu, stanowi niespełna 9% rynku krajowego.

W części dotyczącej Krakowa, skupiono się na zagadnieniach *ryнку pierwotnego*, którego rozwój mogą stymulować przedstawione w projekcie planu zmiany funkcjonalnego zagospodarowania obszaru. Wiążą się one z terenami:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – której przyrost spowoduje oszacowany w dalszej części opracowania wzrost podatków od nieruchomości oraz udziału gminy w podatkach PIT;
- zabudowy usług (U) - której przyrost spowoduje oszacowany w dalszej części opracowania wzrost udziału gminy w podatkach CIT.

2. Monitoring polskiego rynku nieruchomości

Instytut Rozwoju Miast od 25 lat prowadzi monitoring polskiego rynku nieruchomości¹⁶. Studium to towarzyszy polskiej transformacji ustrojowej od samego jej początku, prezentując - dodawane co rok - informacje statystyczne o aktach notarialnych zawieranych dla transakcji nieruchomościowych począwszy od 1990 roku do 2014 roku. To rzadka konsekwencja gromadzenia przez dwadzieścia pięć lat, zawsze w tym samym układzie, opisów zaszłości rynkowych. Dla analizy zjawisk ekonomicznych jest to okoliczność bardzo korzystna, a stała się możliwa dzięki udanej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, które udostępniało Instytutowi Rozwoju Miast do badań coroczne sprawozdania notarialne z zawieranych transakcji nieruchomościowych.

¹⁶ L. Kałkowski, *25 lat polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990 – 2014*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2015.

Ich omówienie poprzedzono syntetycznym zaprezentowaniem aktualnego stanu narodowego zasobu nieruchomości gruntowych i budynkowych, pomagającym w uświadomieniu, jaka część zasobu zmienia swojego właściciela.

Sprawozdania notarialne - w założeniu mające dokumentować zdarzenia prawne - zostały do celów monitoringu pogrupowane i przeliczone w taki sposób, aby mogły objaśnić także niektóre aspekty ekonomiczne obrotu nieruchomościami. Dotyczy to podziału na transakcje rynkowe i pozarynkowe, obroty mieszkaniami, gruntami i pozostałymi nieruchomościami, układów wojewódzkich i według Sądów Okręgowych - pozwalające głębiej wniknąć w struktury przestrzenne rynku nieruchomości.

Ponadto w monitoringu są prezentowane w skróconej formie informacje udostępniane¹⁷ przez Główny Urząd Statystyczny, charakteryzujące obrót nieruchomościami w latach 2003 – 2014: liczbę i wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, powierzchni sprzedanych nieruchomości a także średnich cenach transakcyjnych.

Dysponujemy dokładną ewidencją posiadanych gruntów w Polsce, uwzględniającą ich położenie, sposób użytkowania i formy własności. W całym kraju *grunty mieszkaniowe* zajmują 323 tys. ha co oznacza, że przy zasobie 13,9 mln mieszkań na jedno statystyczne mieszkanie przypada 234 m² powierzchni (ok. 42 mieszkania na 1 ha gruntów miejskich).

W Tabelicy 4 przedstawiono – na tle Polski ogółem - małopolski rynek nieruchomości w 2014 roku. Zwraca uwagę relatywnie niski, 5%, udział w rynku transakcji nieruchomościami Skarbu Państwa i gmin.

Tabelica 3

Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Transakcje nieruchomościami.

Wyszczególnienie	Liczba transakcji nieruchomościami		Transakcje rynkowe			Transakcje pozarynkowe	% transakcji ogółem
	Ogółem	w tym dot.	Razem	w tym sprzedaż:			
		nieruchom. rolnych		Skarb P. i gminy	inne osoby		
POLSKA OGÓŁEM	677 856	152 830	461 895	71 256	387 950	215 961	100,00
Małopolskie	60 744	12 900	35 070	3 041	31 964	25 674	8,96

¹⁷ Do 2008 roku pochodziły one ze sprawozdania M-04s, składanego do GUS co pół roku przez starostów. Począwszy od 2009 roku pochodzą z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) - publicznego rejestru prowadzonego przez starostę, zawierającego dane dotyczące *cen nieruchomości* określonych w aktach notarialnych oraz *wartości nieruchomości* określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków. Rejestr jest prowadzony na podstawie § 74. 1. rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2015, poz. 542, 2109).

Analizując relacje zachodzące na małopolskim rynku nieruchomości można stwierdzić – patrz Tablica 5, że w zakresie liczby aktów notarialnych przypadających na:

- 1.000 mieszkańców wskaźnik wojewódzki jest minimalnie lepszy od ogólnopolskiego,
- na 1 mln PKB wskaźnik odnotowany w województwie jest wyraźnie lepszy od ogólnopolskiego.

Tablica 4

Małopolski rynek nieruchomości w 2014 r. Relacje.

Wyszczególnienie	Liczba transakcji ogółem [szt.]	Powierzchnia w km²	PKB w mln zł	Liczba aktów na 1000 osób	Liczba aktów na 100 km²	Liczba aktów na 1 mln PKB
Małopolskie	60 758	15 183	118 170	18,1	400,1	0,51
POLSKA OGÓŁEM	679 047	312 680	1 595 226	17,6	217,1	0,42

W 2003 roku uruchomione zostało nowe sprawozdanie na formularzu M-04s, prezentujące zawierane w kolejnych półroczach notarialne transakcje nieruchomościami. W stosunku do dotychczasowych sprawozdań notariuszy z zawieranych aktów nieruchomościowych, nowe uzyskane z GUS dane za lata 2003 - 2013 prezentują:

- informacje o wartości i powierzchni dokonanych transakcji rynkowych, także średnie ceny w poszczególnych segmentach nieruchomości obliczone z dużej reprezentacji transakcji,
- informacje grupowane osobno dla obszaru w granicach miast oraz poza granicami miast, według powiatów oraz województw,
- pewne mankamenty, w postaci wyeliminowania sporej liczby sprawozdań niekompletnych (w których np. nie podano wartości, areale nieruchomości, itp.), braki dotyczą także niektórych powiatów, które samowolnie odmówiły przesłania sprawozdania.

W 2009 r. nastąpiło wprowadzenie istotnych modyfikacji do badania tj. zmiana formy przekazywania danych o transakcjach kupna i sprzedaży nieruchomości ze sprawozdania formularzowego na dane ze źródeł administracyjnych. Dane zamieszczone w publikacjach GUS za lata 2009 - 2013 zostały opracowane na podstawie informacji pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Starostwa Powiatowe

i Prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych.¹⁸

Ceny gruntów rolnych (ornych) są od dłuższego okresu czasu przedmiotem ewidencji statystycznej i analizy prowadzonej przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, prezentowanej w serii wydawniczej „*Ziemia rolna*”, w ujęciu nominalnym i realnym (w odniesieniu do 1995 roku) oraz wg bonitacji gruntów i województw. Uniezależniając się od kursowych wahań walut podawane są tutaj także ceny gruntów w „ujęciu rzeczowym”: w kwintalach pszenicy, żyta czy kilogramach żywca wieprzowego.

W latach 1995 - 2013 realna cena 1 ha gruntów rolnych (ceny stałe, poziom 1995 r.) wzrosła w złotych przeszło 4,6 - krotnie, w dolarach USA 9 - krotnie, w euro 8,8 - krotnie. W roku 2013 średnia nominalna cena 1 hektara gruntów rolnych osiągnęła 26,4 tys. złotych i w stosunku do 2000 roku wzrosła 5,5 – razy. Duże wahania cen miały miejsce w ujęciu przestrzennym, od 16,5 tys. zł/ha w województwie podkarpackim do 36,8 tys. zł/ha w województwie wielkopolskim. Zbliżamy się więc do poziomu cen ziemi w krajach europejskich i zapowiadanej możliwości międzynarodowego obrotu tymi nieruchomościami.

Średnie ceny gruntów w Polsce 2013 roku kształtowały się następująco:

- Grunty pod zabudowę: 146,59 zł/m²,
- Użytki rolne 10,72 zł/m²,
- Grunty leśne 15,57 zł/m².

W Tablicy 5/7¹⁹ przedstawiono – w oparciu o księgi wieczyste – rynek nieruchomości w województwie małopolskim. W 2013 roku, w ogólnej liczbie aktów notarialnych akty dotyczące nieruchomości stanowiły 21,4%, a stosunek liczby aktów notarialnych do liczby ksiąg wieczystych wynosił 3,1%.

¹⁸ *Transakcje kupna / sprzedaży nieruchomości w 2003 roku*. GUS, Warszawa 2004 oraz w 2004 r. i 2005 r. GUS, Warszawa 2005 i 2006. Opracowanie za rok 2006 - GUS Warszawa 2007 (we współpracy z Ministerstwem Budownictwa oraz Instytutem Rozwoju Miast), za 2007 i 2008 rok - W. Rydzik z zespołem; *Transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości w 2007 i 2008 r.*, IRM lipiec 2008 r. i wrzesień 2009 r., ostatnio *Obrót nieruchomościami w 2009 r.* GUS, Warszawa 2010 r., *Obrót nieruchomościami w 2010 r.* GUS, Warszawa 2011, *Obrót nieruchomościami w 2011 r.* GUS, Warszawa 2012 r., *Obrót nieruchomościami w 2012 r.* GUS, Warszawa 2013 r., *Obrót nieruchomościami w 2013 r.* GUS, Warszawa 2014 r.

¹⁹ Numeracja według *Monitoring*.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Park”
– PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM W LATACH 1990 - 2013

Księgi wieczyste i wnioski wpływające do wydziałów ksiąg wieczystych

Tablica 5/7

Lata \ Ilość	1991	1992	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
liczba ksiąg wieczystych	897 923	1 000 110	1 190 284	1 519 792	1 742 800	1 784 821	1 780 931	1 826 715	1 890 134	1 972 571	2 009 542	2 040 005	2 006 634	1 965 600
liczba spraw wpływających do wydziałów ksiąg wieczystych	178 474	159 941	192 620	186 871	219 883	195 450	213 295	277 672	278 677	285 129	269 260	278 081	275 912	283 542
liczba spraw załatwionych	198 191	116 521	193 986	201 896	214 327	202 415	216 621	247 607	283 606	302 982	282 594	284 170	279 987	275 967
liczba spraw w toku	17 159	60 579	103 531	40 474	35 636	30 413	27 087	57 152	52 223	34 333	21 208	15 125	11 050	18 646
wskaźnik czasu trwania postępowania (w miesiącach)	1,2	4,5	6,4	2,6	1,9	1,9	1,5	2,5	2,2	1,4	0,9	0,7	0,5	0,8
stosunek liczby aktów nieruch. do ilości spraw wpływających	21,5%	20,9%	26,2%	29,1%	21,7%	21,9%	23,0%	21,0%	21,5%	20,9%	23,1%	22,0%	20,8%	21,4%
stosunek liczby aktów nieruch. do liczby ksiąg wieczystych	4,3%	3,3%	4,2%	3,6%	2,7%	2,4%	2,8%	3,2%	3,2%	3,0%	3,1%	3,0%	2,9%	3,1%

3. Krakowski rynek nieruchomości

W analizie krakowskiego rynku nieruchomości skupiono się na zagadnieniach *ryнку pierwotnego*, którego rozwój mogą stymulować przedstawione w projekcie planu zmiany funkcjonalnego zagospodarowania obszaru. Jest to rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz szeroko rozumianych nieruchomości usług komercyjnych (dla potrzeb niniejszego raportu założono, że będą to usługi handlowe).

3.1 Pierwotny rynek mieszkaniowy

W 2014 roku na krakowskim rynku mieszkań dominowali deweloperzy oferujący kupującym mieszkania na potrzeby własne i wynajem. Ich udział w rynku wynosił 85% ogółu oddanych do użytku mieszkań. Pozostałe 15% mieszkań oddali inwestorzy indywidualni²⁰.

Pod koniec 2014 roku w bazie portalu Dominium.pl było ok. 7,5 tys. mieszkań oferowanych przez deweloperów. Prawie połowę oferty stanowiły mieszkania średnie: o powierzchni 41 do 50 m² i 51 do 60 m². Dominowały lokale, w których cena 1 m² oscylował między 5 a 7 tys. zł.

W dzielnicy Krowdrza w 2014 roku zaobserwowano 2% trend wzrostowy, przy jednocześnie odnotowanych spadkach w Śródmieściu (- 1%) i Nowej Hucie (- 3%). Tylko Podgórze miało większy, 4% wzrost²¹.

Należy zwrócić uwagę, że na jesieni 2014 roku 40% ilości inwestycji będących w sprzedaży na obszarze Krakowa było oferowanych na terenie Krowdrzy²².

Według badań dotyczących 2013 roku²³:

- popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe (ponad 51% stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała 26 do 30 lat);
- 81% zainteresowanych zakupem mieszkania w Krakowie było mieszkańcami Krakowa,

²⁰ *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, www.bip.krakow.pl

²¹ *Analiza cen transakcyjnych i prognozy dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny*, EMMERSON Evaluation, E-Valuer Index 2015. Warszawa, luty 2015 r.

²² *Rynek pierwotny mieszkań po III kw. 2014. Cenowe status quo*. Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. www.mrn.pl

- 7,5% zamieszkiwało w krakowskim obszarze metropolitalnym;
- **zaledwie 10,7% respondentów deklaruje zamieszkiwanie w innej miejscowości i chęć przeniesienia się do Krakowa;**
- 0,8% deklaruje zamieszkiwanie za granicą.

Struktura popytu rozpatrywana pod względem zamieszkiwania osób go zgłaszających ma wpływ na szacunki ewentualnego wzrostu przychodów gminy z tytułu udziału gminy w podatkach PIT.

3.2 Powierzchnie usług komercyjnych

Aglomeracja krakowska, oferując 685 tys. m² powierzchni handlowych, zajmuje po tym względem 4 miejsce w Polsce²⁴. Nasycenie powierzchnią handlową w Krakowie przewyższa średnią krajową, kształtując się na poziomie 580 m² na 1.000 mieszkańców. Dominują centra handlowe, które stanowią 67% obecnych zasobów.

IV. WYDATKI ZWIĄZANE Z OBNIŻENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym kryterium ustalania skutków finansowych uchwalenia planu jest analiza przedkładanego projektu pod kątem *zmiany przeznaczenia terenu* w stosunku do dotychczasowego *sposobu użytkowania* oraz *form własności* dysponowania nieruchomościami.

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nie wywoła konieczności poniesienia przez gminę wydatków związanych z koniecznością zaspokojenia roszczeń (odszkodowań, wykupu i zamiany gruntów) wynikających ze zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego.**

²³ P. Krochmal, M. Głuszak, *Popyt i preferencje mieszkaniowe w Krakowie. IV kwartał 2013*, Instytut Analiz. Monitoring Rynku Nieruchomości. mrn.pl, Kraków listopad 2014. www.mrn.pl

²⁴ *Krakowski rynek nieruchomości 2014*, Kraków 2015, www.bip.krakow.pl

V. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Opłata planistyczna

Opłatę wnosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. **Dla celów niniejszej prognozy założono, że taka okoliczność nie wystąpi – opłaty planistyczne nie pojawią się w budżecie gminy.**

2. Opłaty adiacenckie

2.1 Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości

W przedkładanym planie nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości, w tym prowadzonych z inicjatywy gminy. **Oznacza to, że realizacja planu nie pociągnie za sobą skutków finansowych dla gminy, wynikających z procesu podziału oraz scaleń i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek gminy.**

2.2 Opłata wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną

Opłata jest wnoszona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia nieruchomości gruntowej w infrastrukturę techniczną, w tym urządzenie lub modernizację drogi publicznej.

Dla celów niniejszej prognozy założono, że realizacja planu nie wywoła dodatkowych wpływów budżetowych, z tytułu opłat wnoszonych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z tytułu zrealizowanego przez gminę uzbrojenia technicznego.

VI. PROGNOZOWANE ZMIANY W ZAKRESIE PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI

1. Uwagi ogólne

Podstawa prawna wymiaru podatku od nieruchomości wynika z:

- ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. *o podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z poz. zm.);
- UCHWAŁA NR XXX/487/15 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 18 listopada 2015 r. (ze zmianą zawartą w uchwale nr XLII/747/16 z dnia 27 kwietnia 2016r.) *w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości*²⁵.

W 2016 roku stawki podatku od nieruchomości – w interesującym nas zakresie - wynoszą rocznie:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków: **0,89 zł** od 1 m² powierzchni;
- pozostałych - **0,47 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- mieszkalnych: **0,75 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej;
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **22,86 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej.

3) od budowli:

- **2%** ich wartości określonej na podstawie ustawy *o podatkach i opłatach lokalnych*.

²⁵ <https://www.bip.krakow.pl/>

2. Zmiana podatków od nieruchomości

Przedmiotem oszacowania są przychody budżetowe gminy z tytułu podatków od nieruchomości **oszacowane dla terenów przeznaczonych w projekcie planu do zainwestowania**. Dla obszaru „Azory – Park” są to:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – przyrost powierzchni 5,26 ha = 52.600 m²;
- tereny usług komercyjnych (U) - przyrost powierzchni 1,06 ha = 10.600 m².

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru określa *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych, zróżnicowanych funkcjonalnie terenów*. Na podstawie analizy terenów przeznaczonych do zainwestowania, dla celów niniejszej prognozy założono, że:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczone do zainwestowania stanowią łącznie 52.600 m² i mają chłonność²⁶ 921 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej ok. 60 m² i łącznej powierzchni użytkowej 55.230 m². Z tego tytułu budżet gminy zostanie dodatkowo zasilony podatkami od nieruchomości w łącznej kwocie: **52,3 tys. zł** w skali roku, w tym:
 - od gruntów 24,7 tys. zł/rok²⁷;
 - od budynków 27,6 tys. zł/rok²⁸;
- Tereny usług komercyjnych przeznaczone do zainwestowania stanowią łącznie 10.600 m² i mają chłonność 9.010 m² powierzchni zabudowy²⁹ i 13.515 m² powierzchni użytkowej³⁰. Z tego tytułu budżet gminy zostanie dodatkowo zasilony kwotą podatku od nieruchomości w łącznej kwocie **400,0 tys. zł**, w tym:
 - od gruntów 9,4 tys. zł/rok³¹;
 - od budynków 309,0 tys. zł/rok³²;
 - od budowli: 81,1 tys. zł/rok³³.

²⁶ Wg obliczenia: [(powierzchni terenu) 52.600 m² - (powierzchni terenu) 52.600 m² x (średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej) 30% = (powierzchnia zabudowy nowych terenów inwestycyjnych) 36.820 m² x (średni wskaźnik intensywności zabudowy) 1,5 = (powierzchnia użytkowa mieszkań) 55.230 m² : (średnia powierzchnia użytkowa mieszkania) 60 m² ≈ 921 mieszkań.

²⁷ Wg obliczenia: 52.600 m² x 0,47 zł/m² (stawka podatkowa) = 24.722 ≈ 24,7 tys. zł.

²⁸ Wg obliczenia: 36.820 m² x 0,75 zł/m² (stawka podatkowa) = 27.615 zł ≈ 27,6 tys. zł

²⁹ Przy założeniu średniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, według obliczenia: 10.600 m² x 0,85 = 9.010 m².

³⁰ Przy założeniu średniego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,5%, według obliczenia: 9.010 m² x 1,5 ≈ 13.515 m².

³¹ Wg obliczenia: 10.600 m² x 0,89 zł/m² (stawka podatkowa) = 9.434 zł ≈ 9,4 tys. zł.

³² Wg obliczenia: 13.515 m² x 22,86 zł/m² (stawka podatkowa) = 308.952 zł ≈ 309,0 tys. zł.

³³ Wg obliczenia: 13,5 tys. m²(pow. użytkowa) x3 tys. zł/m² (jednost. nakłady inwestycyjne) = 40.500 tys. zł (wart. inwestycji) = (wart. środków trwałych ogółem) x 0,10 (udział budowli) x 0,02 (stawka podatkowa) = 81,1 tys. zł.

Oznacza to, dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie 564,7 tys. zł rocznie.

VII. OSZACOWANIE WARTOŚCI STRUMIENIA PŁATNOŚCI PODATKÓW CIT I PIT

1. Uwagi ogólne

Zgodnie z ustawą o *dochodach jednostek samorządu terytorialnego*³⁴ dochodami własnymi gminy (traktowanej jako jednostka samorządu terytorialnego) są udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych³⁵ oraz z podatku dochodowego od osób prawnych³⁶.

W 2015 roku wysokość udziału³⁷ we wpływach z podatku dochodowego od:

- osób fizycznych, od podatników podatku PIT **zamieszkałych na obszarze gminy wyniosła: 37,53%**;
- osób prawnych, od podatników podatku CIT, **posiadających siedzibę na obszarze gminy, wyniosła: 6,71%**.

2. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku PIT

Szacuje się, że przedkładany projekt planu miejscowego umożliwi realizację 760 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

Na podstawie analizy krakowskiego rynku nieruchomości (przedstawionej w Rozdziale III niniejszego opracowania) założono, że nabywcami:

- 87,5% mieszkań będą mieszkańcy Krakowa i krakowskiego zespołu metropolitalnego, pragnący w ten sposób poprawić swoje warunki mieszkaniowe,

³⁴ Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o *dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 198 z późn. zm.).

³⁵ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o *podatku dochodowym od osób fizycznych* (t.j. Dz. U. 2016 poz. 2032 z późn. zm.).

³⁶ Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o *podatku dochodowym od osób prawnych* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1888 z późn. zm.).

³⁷ Ustawa budżetowa na rok 2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 153).

- 11,5% mieszkań będą osoby spoza Krakowa³⁸ (deklarujące zamiar przeniesienia się do naszego miasta i płacenia tutaj podatków).

Założono, że 112 mieszkania nabyte przez osoby spoza Krakowa zasiedlą średnio dwie osoby pracujące, osiągające średnie wynagrodzenie miesięczne na poziomie 4,2 tys. zł tj. osiągniętym w woj. małopolskim w I kwartale 2016 roku³⁹.

Oznacza to możliwość średniorocznego zasilenia budżetu gminy w dodatkowe środki na poziomie **572 tys. zł**⁴⁰

3. Oszacowanie uzyskanych przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru umożliwia realizację nowych inwestycji na *terenach zabudowy usługowej* o powierzchni 1,06 ha. Zakładając:

- wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 15%,
- wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5

można przyjąć⁴¹ realizację na tym terenie nowych obiektów handlu o łącznej powierzchni użytkowej 13,5 tys. m².

Oznacza to, że:

- łączna wartość inwestycji zamknie się kwotą 40.545,0 tys. zł⁴²;
- łączna dochodowość inwestycji zamknie się kwotą: 1.216,4 tys. zł⁴³;
- łączna kwota podatku dochodowego zamknie się kwotą: 231,1 tys. zł⁴⁴;
- partycypacja gminy w podatku zamknie się kwotą: 15,5 tys. zł⁴⁵.

³⁸ W tym 1% cudzoziemcy.

³⁹ Patrz: Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pierwszym kwartale 2016 r.

⁴⁰ Wg obliczenia: [112 (mieszkania) x 1,5 (osoby zamieszkujące płacące podatek w Krakowie) x 4,2 tys. zł (przeciętne wynagrodzenie) x 12 miesięcy] x 0,18 (stawka podatku PIT) x 0,3753 (udział gminy we wpływach podatkowych) = 572 tys. zł.

⁴¹ Według obliczenia: [10,6 tys. m² (pow. terenu) x 0,85 (wskaźnik pow. zabudowy) x 1,5 (wskaźnik intensywności zabudowy) = 13,5 tys. m².

⁴² Według obliczenia: 13,5 tys. m² (pow. użytkowa) x 3 tys. zł/ m² = 40.545 tys. zł.

⁴³ Przy założeniu wskaźnika :

- produktywności majątku: na poziomie 30%,
- dochodowości na poziomie 10%.

⁴⁴ Według obliczenia: 1.216,4 tys. zł x 0,19 = 231,1 tys. zł .

⁴⁵ Według obliczenia: 231,1 tys. zł x 0,0671= 15,5 tys. zł.

W prognozie przyjęto możliwość uzyskania przez gminę dochodów podatkowych z tytułu partycypacji w podatku CIT na średniorocznym poziomie 15,5 tys. zł.

VIII. WPŁYW NA OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY

Przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nie ma wpływu na obrót nieruchomościami gminy.

IX. KOSZTY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCJE Z ZAKRESU ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, W TYM DROGOWE I ZIELENI PUBLICZNEJ

Zgodnie z projektem planu, powierzchnia terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do stanu istniejącego o 2,87 ha.

W Tablicy 6 przedstawiono zestawienie terenów przeznaczonych w projekcie planu do wykupu od osób fizycznych i prawnych. Łącznie jest to 0,8813 ha, w tym:

- 0,6352 ha z przeznaczeniem dla dróg;
- 0,2461 ha z przeznaczeniem dla zieleni.

Tablica 6

Tereny przeznaczone do wykupu od osób fizycznych i prawnych

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Sposób użytkowania (inventaryzacja)	Powierzchnia [ha]
KDGPt.1	0,1271	tereny usług (usługi pozostałe)	0,0073
		tereny zieleni nieurządzonej	0,0186
		tereny zieleni urządzonej	0,1012
KDL.2	0,1119	tereny komunikacji - drogi	0,0921
		tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	0,0081
		tereny zieleni urządzonej	0,0118
KDZ.2	0,0162	tereny zieleni urządzonej	0,0162
KDD.1.1	0,0021	tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	0,0018
			0,0003
	0,0026	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,0014
			0,0012
0,0055	tereny komunikacji - drogi	0,0055	
KDD.1.2	0,0096	tereny zieleni urządzonej	0,0096
KDD.1.5	0,0011	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0011
KDD.1.8	0,0332	tereny komunikacji - drogi	0,0205

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Park”
– PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

			0,0043
			0,0084
	0,0166	tereny usług (usługi pozostałe)	0,0115
			0,0051
	0,0056	tereny komunikacji - parkingi	0,0056
	0,0034	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0034
	0,0010	tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	0,0010
	0,0189	tereny zieleni nieurządzonej	0,0131
			0,0058
	0,0341	tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	0,0076
			0,0068
			0,0012
			0,0185
	0,0396	tereny komunikacji - drogi	0,0098
			0,0082
			0,0216
	0,0062	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,0062
KDD.2.2	0,0033	tereny usług kultu religijnego	0,0033
KDD.2.4	0,0045	tereny produkcji rolnej	0,0045
	0,0022	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,0022
KDD.2.5	0,0659	tereny komunikacji - drogi	0,0189
			0,0326
			0,0144
	0,1162	tereny komunikacji - drogi	0,0652
			0,0275
			0,0050
			0,0043
			0,0038
			0,0036
			0,0034
			0,0034
KDD.2.8	0,0084	tereny komunikacji - drogi	0,0030
			0,0054
	0,2412	tereny zieleni urządzonej	0,0888
ZP.2			0,0542
			0,0559
			0,0423
ZP.13	0,0049	tereny zieleni urządzonej	0,0031
		tereny zieleni nieurządzonej	0,0018
SUMA	0,8813		0,8813

W pozostałych terenach zieleni urządzonej ZP będących własnością gminy lub Skarbu Państwa nie przewiduje się wykupu gruntów.

Dla celów niniejszego opracowania przyjęto⁴⁶ średnioważoną cenę wykupu 1 m² gruntu na poziomie 800 zł co oznacza, że na wykup niezbędnych dla realizacji planu terenów należy przeznaczyć kwotę **7.050,4 tys. zł.**

X. KOSZTY WYKONANIA INWESTYCJI DROGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na obszarze objętym projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje publiczna sieć drogowa o łącznej długości 6.778 m.

Nakłady inwestycyjne na przebudowę 925 m dróg dla wariantowego poprowadzenia linii tramwajowej przedstawiono poniżej.

W planie założono poszerzenie drogi dla celów realizacji linii tramwajowej:

- przebieg linii tramwajowej wzdłuż ul. Opolskiej i dalej ul. J. Conrada – droga KDGPT.1 o długości **925 m**. Niezbędne nakłady inwestycyjne na modernizację tej drogi oszacowano na poziomie⁴⁷ **3.700 tys. zł.**

Ponadto należy uwzględnić nakłady na modernizację pozostałych dróg o łącznej długości 5.853 m. Szacuje się, że wyniosą one⁴⁸ **11.706 tys. zł.**

Oznacza to, że **budget gminy na modernizację gminnych dróg publicznych zostanie obciążony kwotą:**

- **15.406 tys. zł.**

Wszystkie tereny są objęte infrastrukturą techniczną, dlatego nie przewiduje się jej rozbudowy.

XI. OSZACOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH PLANU

1. Uwagi ogólne

Dla celów porównania wynikających z planu *wydatków budżetowych* z oszacowanymi *dochodami budżetowymi*, niezbędne jest dokonanie kapitalizacji uzyskiwanych w skali roku dochodów budżetowych, oznaczającej wyznaczenie ich wartości dla momentu

⁴⁶ Patrz:

- <http://dom.gratka.pl/dzialki/krakow>,
- *Informacja dotycząca wyników przetargów ustnych nieograniczonych*, na sprzedaż nieruchomości gminnych, www.bip.krakow.pl.

⁴⁷ 925 mb x 4 tys. zł/mb = 3.700 zł.

⁴⁸ Wg obliczenia: 5.853 m x 2 tys. zł/m = 11.706 tys. zł.

podejmowania decyzji o uchwaleniu planu – czyli *aktualnej wartości skapitalizowanych dochodów*.

2. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej dochodów budżetowych

Ważnym elementem oszacowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jest określenie stopnia *niepewności*, towarzyszącego analizom przyszłości, w wymiernym aspekcie związanej z pojęciem *ryzyka*. Przyczyną powstawania niepewności jest zmiana zjawisk gospodarczych, dokonująca się w czasie i w przestrzeni⁴⁹, w tym skutek zmian politycznych, społecznych i gospodarczych. Dlatego, w procesie prognozowania skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy doprowadzić do transformacji szacunków *niepewności* - mającej charakter zjawiska niemierzalnego - do postaci mierzalnej jaką jest *ryzyko* - utożsamiane z niebezpieczeństwem nie osiągnięcia założonego celu planistycznego, w tym kwantyfikowanego po stronie dochodów i wydatków gminy⁵⁰.

Dla celów niniejszej prognozy ryzyko oszacowano wykorzystując jako podstawę rachunku alternatywne dla gospodarki przestrzennej rynki, w tym: charakterystyczną dla rynków kapitałowych *stopę redyskonta weksli NBP* - określającą cenę, po jakiej bank centralny udziela kredytów bankom komercyjnym. Stopy te są ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej – organ NBP. Obowiązująca od dnia 05.03.2015 r. stopa redyskonta weksli wynosi: **1,75%**⁵¹.

Z uwagi na specyfikę gospodarowania przestrzeni w mieście, dla celów prognozy przyjęto wielkość bazową stopy kapitalizacji na tym poziomie - równym kosztowi kapitału zaangażowanego w aktywach wolnych od ryzyka. Kwotę bazową poddano modyfikacji z tytułu:

- **premii ryzyka indywidualnego (operacyjnego)** - uwzględniającej warunki rynkowe gospodarowania przestrzeni na objętym prognozą obszarze; na podstawie analizy uwarunkowań zewnętrznych uzasadnione jest przyjęcie 1,25% wagi, oznaczającej małe ryzyko związane z nie osiągnięciem określonych w planie celów;
- **premii ryzyka rynkowego (systemowego)** – uwzględniającej tendencje zmian w całej gospodarce krajowej - wyrażającej stopień niepewności osiągnięcia założonych w planie

⁴⁹ E. Hołdowska. Postęp organizacyjny i postęp techniczny a niepewność w gospodarowaniu. PWN. Warszawa 1983, str. 144.

⁵⁰ M. Sierpińska, T. Jachna. Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych. PWN. Warszawa 1993, str. 232.

⁵¹ Patrz: *Podstawowe stopy procentowe NBP*. <http://www.nbp.pl>, 26 października 2015 r.

celów finansowych; na podstawie prognoz NBP⁵² przyjęto małe ryzyko inwestowania w polską gospodarkę oraz indeks tego ryzyka na poziomie 25%.

Oznacza to, że oszacowana - wynikowa stopa kapitalizacji (uwzględniająca dwie premie za ryzyko inwestowania - indywidualną i ogólnogospodarczą oraz bazowy koszt kapitału) wynosi⁵³: **2,7%**.

W wariancie zakładającym maksymalną realizację planu, do przeprowadzonej w oparciu o formułę prostej kapitalizacji wykazanych w niniejszej prognozie dochodów i wydatków gminy przyjęto:

- średnioroczne *dochody* budżetowe gminy w kwocie: 1.039,8 tys. zł⁵⁴;
- stopę kapitalizacji na poziomie: 2,7%.

Oznacza to, że aktualna wartość rynkowa wycenianych dochodów gminy określona na moment uchwalenia planu, obliczona metodą kapitalizacji prostej wynosi: **28.075 tys. zł.**

3. Oszacowanie aktualnej wartości wydatków budżetowych

Oszacowane na moment podejmowania decyzji o uchwaleniu planu wydatki budżetowe gminy z tytułu uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w celu realizacji linii tramwajowej wynoszą: **22.456 tys. zł⁵⁵.**

4. Konkluzja - efektywność finansowa planu

Efektywność finansowa planu jest kategorią oznaczającą – w szerokim ujęciu – sposób pomiaru racjonalności ekonomicznej planowanego przedsięwzięcia mającego na celu zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywanego obszaru.

W interesującym nas przypadku, efektywność finansowa planu jest identyfikowana w ujęciu *ex ante*:

⁵² Patrz: *Raport o inflacji*. Narodowy Bank Polski. Rada Polityki Pieniężnej. Warszawa, marzec 2015 r. www.nbp.pl.

⁵³ Według obliczenia: $1,75\% \times 1,25 \times 1,25 \approx 2,7\%$.

⁵⁴ W tym z tytułu:

- podatków od nieruchomości 452,3 tys. zł;
- podatku PIT 572 tys. zł;
- podatku CIT 15,5 tys. zł.

⁵⁵ W tym:

- wykup nieruchomości 7.050 tys. zł,

- szacującym dla tego samego momentu – uchwalenia planu przewidywane efekty przedstawione w relacji do zaangażowanych w realizację planu środków finansowych;
- umożliwiającym prowadzoną w przyszłości okresową ocenę realizacji projektu pod względem finansowym;
- umożliwiającym końcową ocenę spełnienia w toku realizacji planu przyjętych w nim założeń i przewidywanych rezultatów finansowych.

Na podstawie przedstawionych w niniejszej prognozie szacunków przyjęto, że:

- 1) łączne wydatki budżetowe gminy, określone na moment uchwalenia planu zamkną się kwotą: 22.456 tys. zł
- 2) łączne, skapitalizowane na moment uchwalenia planu przychody budżetowe gminy zamkną się kwotą: 28.075 tys. zł.

Dla celów prezentowanej prognozy założono, że wyrażana liczbowo efektywność ma postać następujących relacji (patrz: J. Adamczyk, *Efektywność przedsiębiorstw sprywatyzowanych*, AE, Kraków 1995, s. 33):

- efektów do nakładów (efekt finansowy skapitalizowany na moment uchwalenia planu do nakładu finansowego określone w momencie uchwalania planu) oraz
- różnicy nakładów i efektów.

Efektywność ekonomiczna uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – PARK” jest dodatnia, co charakteryzuje następujące wyliczenie:

- $We = E - N = 5.619$ tys. zł - różnica efektów ekonomicznych i nakładów finansowych; efekty o 5.6 mln zł przewyższają oszacowane na realizację planu nakłady finansowe.

XII. WNIOSKI I ZALECENIA

Sporządzający niniejszą prognozę działając zgodnie z dostępną wiedzą, danymi i informacjami źródłowymi, pełniąc rolę niezależnych ekspertów stosujących jednoznacznie określoną w ramach niniejszego raportu metodę postępowania, formułują następujące wnioski:

- 1) Sporządzający *prognozę* odpowiadając na pytanie: czy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi korzystanie z położonych na obszarze objętym planem nieruchomości lub ich części zgodnie z: wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy określającymi *warunki*, na jakich podmiot uprawniony będzie do realizacji planowanego przez siebie *sposobu* zabudowy oraz prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę, stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone stwierdzają:
 - Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezgodności między uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a prawomocnym pozwoleniem na budowę, treść planu w żadnym zakresie nie uniemożliwi realizacji praw nabytych pozwoleniem na budowę (stronę wiąże stan prawny wynikający z pozwolenia na budowę). Należy przy tym zaznaczyć, że treść wcześniej wydanych (przed uchwaleniem planu miejscowego) pozwoleń na budowę nie ma charakteru wiążącego i przesądzającego o treści poszczególnych zapisów planu miejscowego.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zniweczyć skutki wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy tylko wówczas, gdy nie zostały na jej podstawie wydane ostateczne pozwolenia na budowę.
- 3) W czasie sporządzania *prognozy*, obowiązującym dokumentem planistycznym dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – PARK” było „*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*” (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.).
- 3) Stanowiące główny przedmiot prezentowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „AZORY – PARK” badanie efektywności zostało przeprowadzone w ujęciu *ex ante* – pozwalającym na antycypację w określonym czasie: przewidywanych efektów, możliwych do osiągnięcia przy zaangażowaniu określonych wydatków (nakładów i kosztów). Dla oceny efektywności alokacji zasobów istotna jest *zmiana wartości*

pieniądza w czasie. W prognozie, zarówno wydatki budżetowe jak przychody „srowadzono” do jednego momentu czasowego: podejmowania przez Radę uchwały o przyjęciu *planu*.

- 4) Obowiązujący w Polsce systemem prawa ma charakter *prawa stanowionego – ustawowego* (ang. *statute law, civil law*). Jego charakterystyczną cechą jest wyłączność stanowienia prawa przez organy władzy ustawodawczej, w odróżnieniu od systemu bazującego na poprzednio wydanych wyrokach sądowych – precedensach (*common law*). Dlatego – mając świadomość dokonywanych w przeszłości rozstrzygnięć sądowych – ekspert nie ma prawa bezpośredniej ich aplikacji do tworzonego zgodnie z zapisami ustawowymi projektu planu. W tym zakresie obowiązują go normy o charakterze powszechnym *lex generalis* (np. wyznaczone przez *Kodeks cywilny*) oraz charakterze szczególnym *lex specialis* (np. wyznaczone przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Na podstawie prezentowanej prognozy należy sformułować generalny wniosek mówiący, że oszacowane w prognozie miary efektywności uwzględniają modernizację istniejącej gminnej infrastruktury drogowej o łącznej długości ponad 5,5 km oraz wykup na potrzeby realizacji planu nieruchomości od osób prawnych i fizycznych o łącznej powierzchni o łącznej powierzchni prawie 1 ha.

Należy zwrócić uwagę, że uchwalenie planu ma duże znaczenie dla społeczności lokalnej, która:

- a) uzyskuje plan porządkujący zagospodarowanie objętego planem obszaru oraz dający możliwość uporządkowania (po względem własności terenów oraz niezbędnej modernizacji technicznej) istniejącej, publicznej infrastruktury drogowej;
ma możliwość ochrony terenów przestrzeni publicznej, w tym przeznaczonych dla zieleni urządzonej;
- b) uzyskuje nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- c) uzyskuje nowe tereny dla rozmieszczenia obiektów handlowych.