

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 86/2 W MIEJSCOWOŚCI KSIĘTE, GMINA ŚWIEDZIEBNA



Opracowała:

mgr Monika Bernacka-Klein

Rzecznawca Majątkowy upr. nr 6915

Świdziebna, maj 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	5
2. Przedmiot i cel prognozy	6
3. Zakres prognozy.....	6
4. Aktualność prognozy	6
5. Podstawa prawna prognozy	6
6. Źródła danych merytorycznych	6
7. Założenia do prognozy.....	7
8. Charakterystyka terenu objętego planem przed i po uchwaleniu planu	8
9. Analiza rynku	10
10. Prognoza wpływów z podatków od nieruchomości	11
11. Prognoza opłaty planistycznej wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	14
12. Opłaty i odszkodowania oraz roszczenia i obrót nieruchomościami z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	17
13. Prognoza dochodów i wydatków związanych z obrotem nieruchomościami	17
14. Prognoza wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej.....	18
15. Wnioski i zalecenia	19
16. Bibliografia.....	20
17. Spis rysunków	20
18. Spis tabel.....	20

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych mogących wystąpić w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXII/134/2021 Rady Gminy Świdziebnia z dnia 20 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 86/2 w miejscowości Księża, gm. Świdziebnia.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą prawną jej sporządzenia jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu opracowuje się w celu określenia wpływu ustaleń miejscowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, a także w celu przedstawienia w kategoriach ekonomicznych skutków tworzonego prawa miejscowego.

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami. W prognozie nie uwzględnia się zmiennych czynników i warunków mogących mieć wpływ na rynek nieruchomości. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone ustalone dla nieruchomości reprezentatywnych oszacowane na podstawie dostępnych materiałów (w tym pochodzące z urzędu gminy). Prognoza zakłada dziesięcioletni horyzont czasowy liczony od momentu uchwalenia planu. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych skutków realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu wynikający z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej na rynku lokalnym, regionalnym i krajowym. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią przybliżenie potencjalnego wpływu uchwalenia miejscowego planu na finanse gminy.

2. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY

Przedmiotem prognozy jest obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 86/2 w miejscowości Księża, gm. Świdziebnia.

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wpływającym na finanse gminy.

3. ZAKRES PROGNOZY

Zakres prognozy obejmuje obszar objęty planem, wyznaczony zgodnie z Uchwałą Nr XXII/134/2021 Rady Gminy Świdziebnia z dnia 20 września 2021 r., dla którego prognozuje się zmiany wpływające na finanse gminy.

4. AKTUALNOŚĆ PROGNOZY

Prognozę sporządzono według stanu i poziomu cen na dzień przekazania projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania, tj. na dzień 4 maja 2022 r.

5. PODSTAWA PRAWNA PROGNOZY

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- 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 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1899).

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Koncepcja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 86/2 w miejscowości Księża, gm. Świdziebnia,

- uchwała nr XXII/134/2021 Rady Gminy Świdziebnia z dnia 20 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 86/2 w miejscowości Księża, gm. Świdziebnia,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdziebnia, przyjęte uchwałą nr XXI/81/2000 Rady Gminy Świdziebnia z dnia 29 czerwca 2000 r.,
- Uchwała Nr XXIV/139/2021 Rady Gminy Świdziebnia z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta;
- Uchwała Nr XXIV/140/2021 Rady Gminy Świdziebnia z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie podatku od nieruchomości i zwolnień w tym podatku;
- informacje i materiały udostępnione przez gminę,
- dane o transakcjach rynkowych.

7. ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY

Zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń mpzp 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;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uwagi metodyczne do prognozy.

Rozliczenie powierzchni terenu wykonane zostało graficznie na podstawie projektu planu miejscowego, nie należy traktować go jako wiążącego wyniku, a jedynie jako obliczenia pomocnicze sporządzone na potrzeby niniejszej prognozy.

Wyznaczone wielkości prognozowanych cen i zmian wartości ustalono tylko i wyłącznie na potrzeby niniejszego opracowania, i nie mogą być one podstawą wydania żadnej decyzji administracyjnej, nie mogą służyć do rozliczeń ewentualnych odszkodowań i opłat, które powinny być rozpatrywane indywidualnie dla każdej z nieruchomości z chwilą zaistnienia odpowiednich zdarzeń.

Prognoza skutków finansowych wchodząca w skład materiałów planistycznych jest aktualna na dzień przekazania projektu miejscowego planu do opiniowania i uzgadniania zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Okres prognozy obejmuje perspektywę dziesięciu lat od momentu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PLANEM PRZED I PO UCHWALENIU PLANU

Analizowany obszar obejmuje jedną działkę ewidencyjną nr 86/2 położoną w środkowej części miejscowości Księża, gmina Świdziebnia. Teren objęty planem o powierzchni około 1,8 ha jest zabudowany pozostałościami po byłym dworze. Wg wypisu z rejestru gruntów działka stanowi grunty orne klasy IIIb, grunty rolne zabudowane, sady, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz nieużytki. Użytki rolne wraz z pozostałością zabudowań zajmują północną i centralną część działki. W południowej części działki są zadrzewienia i zakrzewienia, które są pozostałością po parku dworskim. We wschodniej części na wysokości dawnej zabudowy przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, natomiast przez południową część działki przebiega podziemna linia telekomunikacyjna. Wzdłuż drogi gminnej przylegającej do południowej granicy działki przebiega wodociąg gminny. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej od strony południowej. Analizowany obszar położony jest około 3,5 km w kierunku północno-wschodnim od centrum miejscowości Świdziebnia. Od strony północnej i zachodniej sąsiaduje z zabudową zagrodową i terenami rolniczymi, od strony wschodniej i południowo-wschodniej z wewnętrzną drogą gminną, a poprzez nią z terenem rolniczym i zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od strony południowej z drogą gminną nr 080928C, a od strony południowo-zachodniej z działką nr 86/1 na której zlokalizowany jest budynek OSP i świetlica wiejska.

Rysunek 1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tle terenów sąsiednich



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy.mojregion.info/geoportal

Zgodnie z obowiązującym Studium uchwalonym uchwałą nr XXI/81/2000 Rady Gminy w Świdziebni z dnia 29.06.2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdziebnia na terenie analizowanym wyznacza się zespół podworski z terenem zabudowanym lub zainwestowanym i lasem.

W projekcie miejscowego planu wyznaczono następujące tereny:

- obiektów zamieszkania zbiorowego lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług (MW-Z/MN/U),
- zabudowy zagrodowej (RM),
- zieleni urządzonej (ZP).

Tabela 1. Bilans terenów według przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr działki ewide	Oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Aktualny sposób zagospodarowania	Przeznaczenie terenu w projekcie planu		Prognozowane zmiany wpływające na budżet gminy	Własność
					Przeznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia terenu [ha]		
1.	86/2	MW-Z/MN/U	0,6400	teren częściowo zabudowany pozostałościami po byłym dworze o charakterze zabudowy zagrodowej	tereny obiektów zamieszkania zbiorowego lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług	0,6400	zmiana przeznaczenia, zmiana w opodatkowaniu, opłata planistyczna	osoba fizyczna
2.		RM	0,0560	teren porośnięty zerdzewieniami i zakrzywieniami stanowiący teren parku przy byłym dworze	tereny zabudowy zagrodowej	0,0560	zmiana przeznaczenia, zmiana w opodatkowaniu, opłata planistyczna	
3.		ZP	1,0876	teren porośnięty zadrzewieniami i zakrzywieniami stanowiący teren parku przy byłym dworze	teren zieleni urządzonej	1,0876	brak zmian	
Razem			1,7836			1,7836		

Dokonując analizy aktualnego sposobu wykorzystania oraz przeznaczenia wynikającego z ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ocenia się, że dla części obszaru objętego planem nastąpią istotne zmiany.

9. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby sporządzenia niniejszej prognozy dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości. Badaniem objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, w granicach gminy Świdziebnia przeznaczonych pod budowę. Przeprowadzona analiza lokalnego rynku nieruchomości pozwoliła na wyznaczenie średnich cen nieruchomości odpowiednich (jednorodnych pod względem przeznaczenia) dla przeznaczenia danego terenu. Ceny takie stanowią najbardziej prawdopodobne do uzyskania w obrocie wolnorynkowym, po uchwaleniu planu miejscowego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono ceny przeciętne nieruchomości reprezentatywnych:

- tereny zabudowy zagrodowej – 30,00 zł/m²,

- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40 zł/m².

Powyższe ceny średnie przyjęto do wyznaczenia prognozowanych dochodów gminy z tytułu opłat planistycznych.

Poszczególne tereny/działki mogą jednak różnić się wartością w zależności od cech charakterystycznych, które zostaną uwzględnione w przypadku sporządzenia operatów szacunkowych dla poszczególnych nieruchomości.

10. PROGNOZA WPŁYWÓW Z PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI

Podstawę i zasady wymiaru podatku od nieruchomości regulują przepisy ustaw wskazane w podstawach prawnych prognozy. Wysokość ostatecznych stawek podatków gruntowych określa rada gminy w drodze uchwały.

Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie gminy Świdziebnia wynoszą od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,83 zł** od 1 m² powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,22 zł** od 1 m² powierzchni,

Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie gminy Świdziebnia wynoszą od budynków:

- mieszkalnych – **0,30 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **19,80 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej.

Stawki podatku rolnego ustalone na terenie gminy na rok 2022 r. wynoszą:

- **140,00 zł** za 1 ha przeliczeniowy dla gospodarstw rolnych,
- **280,00 zł** dla pozostałych gruntów rolnych za 1 ha fizyczny.

W celu prognozy zmian w podatkach przyjęto następujące założenia:

- prognoza finansowa obejmuje zmiany we wpływach podatkowych od gruntów i budynków mieszkalno-usługowych, nie obejmuje wpływów od pozostałych budynków np. inwentarskich, gospodarczych oraz budowli;

- podatek rolny ustalono w sposób uproszczony przyjmując, iż 1 ha fizyczny równa się 1 ha przeliczeniowy,
- prognozowane roczne wpływy podatkowe określono jako wielkość docelową, zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie miejscowym, biorąc pod uwagę aktualny sposób zagospodarowania.

Tabela 2. Ocena zmian wpływów podatkowych od gruntów

Lp.	Oznaczenie terenu	Aktualny sposób zagospodarowania	Przeznaczenie w planie	Powierzchnia [m ²]	Podatek od nieruchomości [zł/m ²] przed uchwaleniem planu	Wartość podatku od nieruchomości przed uchwaleniem planu	Podatek od nieruchomości [zł/m ²] po uchwaleniu planu	Wartość podatku od nieruchomości po uchwaleniu planu	Różnica w podatku [zł]
1.	MW-Z/MN/U	teren częściowo zabudowany pozostałościami po byłym dworze o charakterze zabudowy zagrodowej	tereny obiektów zamieszkania zbiorowego lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług	6400	0,0280	179,20	0,22	1408,00	1228,80
2.	RM	teren porośnięty zerdzewieniami i zakrzywieniami stanowiący teren parku przy byłym dworze	teren zabudowy zagrodowej	560	0,0140	7,84	0,0280	15,68	7,84
3.	ZP	teren porośnięty zerdzewieniami i zakrzywieniami stanowiący teren parku przy byłym dworze	teren zieleni urządzonej	10876	0,0140	152,26	0,0140	152,26	0,00
Razem				17836		339,30		1 575,94	1 236,64

Prognozuje się, że zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości za grunty wyniesie około **1 200 zł** rocznie.

Biorąc pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzenia inwestycyjne inwestora prognozuje się, że na rozpatrywanym terenie powstanie minimum jeden budynek mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek inwentarski w zabudowie zagrodowej. Dla niniejszej prognozy założono, że w budynku mieszkalno-usługowym 70 % powierzchni budynku będą stanowiły usługi. Biorąc pod uwagę parametry budynku wynikające z koncepcji projektu planu, prognozuje się, że na rozpatrywanej działce powstanie budynek dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy około 1000 m².

Tabela 3. Ocena zmian wpływów podatkowych od budynków

Lp.	Oznaczenie terenu	Średnia powierzchnia użytkowa budynku	Powierzchnia przeznaczona na cele mieszkaniowe	Powierzchnia przeznaczona na cele usługowe	Podatek od budynków mieszkalnych [zł m2 pow. użytkowej]	Podatek od budynków usługowych [zł m2 pow. użytkowej]	Wartość podatku od budynków
1.	MW-Z/MN/U	1600	480 (30%)	1120 (70%)	0,3	19,8	22 320,00
							22 320,00

Prognozuje się, że zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatków od budynków wyniesie około **22 000 zł** rocznie.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia prognozuje się, że wysokości podatków ulegną zmianie, zwiększą się wpływy z tytułu podatku od nieruchomości za grunt oraz za budynki łącznie w wysokości około **23 000 zł** rocznie.

11. PROGNOZA OPŁATY PLANISTYCZNEJ WYNIKAJĄCEJ Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę lub nadanie nowego sposobu użytkowania nieruchomości może skutkować zmianą jej wartości rynkowej. Zmiana wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu dotychczasowego przeznaczenia terenu a jej wartością określoną po uchwaleniu planu miejscowego.

Warunkiem pobrania opłaty planistycznej jest zmiana przeznaczenia i wzrost wartości nieruchomości oraz zbycie (sprzedaż) nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. Wysokość stawki opłaty planistycznej (stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości) określona jest w planie miejscowym.

Prognozuje się, że jeżeli inwestor sprzeda działkę w okresie pięciu lat od uchwalenia miejscowego planu to opłata planistyczna będzie zależna od ustalonej stawki procentowej w planie miejscowym.

Wysokość stawki opłaty planistycznej w rozpatrywanym projekcie planu miejscowego została ustalona następująco:

- dla terenu MW-Z/MN/U w wysokości 30 %,
- dla terenu RM w wysokości 10%,
- dla terenu ZP w wysokości 1%.

Analiza rynku nieruchomości oraz ustaleń wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że dla wszystkich terenów objętych planem nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Tabela 4. Prognoza dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej

Lp.	Oznaczenie terenu	Aktualny sposób zagospodarowania	Przeznaczenie w planie	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa nieruchomości przed uchwaleniem planu [zł/1m ²]	Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu	Cena nieruchomości reprezentatywnej wynikająca z projektu planu [zł/1m ²]	Wartość nieruchomości po uchwaleniu planu	Różnica wartości [zł]	Prognozowana wysokość opłaty planistycznej [zł]
1.	MW-Z/MN/U	teren częściowo zabudowany pozostałościami po byłym dworze o charakterze zabudowy zagrodowej	tereny obiektów zamieszkania zbiorowego lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usług	6400	30,00	192 000,00	40,00	256 000,00	64 000,00	19 200,00
2.	RM	teren porośnięty zerdzewieniami i zakrzywieniami stanowiący teren parku przy byłym dworze	teren zabudowy zagrodowej	560	10,00	5 600,00	30,00	16 800,00	11 200,00	1 120,00
3.	ZP	teren porośnięty zerdzewieniami i zakrzywieniami stanowiący teren parku przy byłym dworze	teren zieleni urządzonej	10876	10,00	108 760,00	10,00	108 760,00	0,00	0,00
Razem				17836		306 360,00		381 560,00	75 200,00	20 320,00

Zakładając, że wskazane powyżej tereny zostaną zbyte przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego prognozuje się wysokość opłaty planistycznej w wysokości około 20 000 zł.

Biorąc pod uwagę, iż zmiana miejscowego planu jest dokonywana na wniosek obecnego właściciela (inwestora) opłata planistyczna prawdopodobnie nie zostanie pobrana.

12. OPŁATY I ODSZKODOWANIA ORAZ ROSZCZENIA I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI Z TYTUŁU ART. 36 UST. 1 I 2 ORAZ UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Art. 36. 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, 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. 2, żądać od gminy:

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

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.

3. 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 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Z analiz wynika, że decyzje planistyczne w związku z uchwaleniem planu miejscowego, nie spowodują zdarzeń wynikających z art. 36 ust. 1, 2, 3 w związku z czym gmina nie poniesie kosztów związanych z wypłatą odszkodowań i wykupem nieruchomości.

13. PROGNOZA DOCHODÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI

Biorąc pod uwagę, iż na terenie planu nie przewiduje się przeznaczenia terenów pod nowe drogi publiczne ani pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, prognozuje się, że gmina nie poniesie wydatków związanych z wykupem terenów.

Biorąc pod uwagę, iż gmina nie jest właścicielem terenów objętych planem, prognozuje się, że gmina nie uzyska dochodów związanych z obrotem nieruchomościami.

14. PROGNOZA WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 100 ust. 1 pkt 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje zmian z zakresu infrastruktury technicznej na terenach objętych planem.

15. WNIOSKI I ZALECENIA

Sporządzone opracowanie wskazuje finansowe następstwa uchwalenia planu miejscowego, a więc prognozowane dochody i obciążenia budżetu związane z uchwaleniem i realizacją jego ustaleń. Oszacowanie skutków finansowych jest konieczne dla racjonalnego zarządzania przestrzenią oraz możliwości porównania wariantów rozwiązań planistycznych.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje jedną działkę geodezyjną o powierzchni około 1,8 ha. Działka aktualnie zabudowana jest ruinami po byłym dworze, częściowo stanowi teren zadrzewiony i zakrzewiony (dawny park dworski). Dla części terenu o powierzchni około 0,95 ha prognozowane są zmiany przeznaczenia terenu.

Głównym składnikiem dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego stanowią wpływy z tytułu podatków od gruntów i budynków. Gmina będzie mogła pobrać również opłatę planistyczną pod warunkiem sprzedaży nieruchomości w przeciągu pięciu lat od wejścia w życie planu miejscowego.

Na potrzeby niniejszej prognozy, obliczając wzrost podatku od gruntów uwzględniono, iż budynek powstanie w 3 pierwszych latach od uchwalenia planu oraz że działka nie zostanie sprzedana, w związku z czym nie zostanie pobrana opłata planistyczna.

Tabela 5. Podsumowanie

Prognozowane skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
	[tys. zł]	
	1-5 roku	6-10 roku
Opłata planistyczna	0,00	0,00
Wzrost podatku od gruntów	6,00	6,00
Wzrost podatku od budynków	44,00	110,00
Sprzedaż gruntów	0,00	0,00
Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości	0,00	0,00
Wpływy do budżetu gminy (dochody) RAZEM	50,00	116,00
Wykup gruntów pod inwestycje	0,00	0,00
Budowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	0,00	0,00
Wydatki (koszty) RAZEM	0,00	0,00
łącznie	50,00	116,00

Należy pamiętać, że inny od założonego wariant decyzyjny w sprawie realizacji inwestycji, sprzedaży działek wynikający z mpzp będzie znacząco wpływał na realny bilans wpływów i obciążeń w poszczególnych latach.

W analizowanym dziesięcioletnim okresie od uchwalenia planu bilans wpływów i kosztów na budżet gminy kształtuje się dodatnio. Biorąc pod uwagę powyższe należy przyjąć pozytywny wpływ tego planu na budżet gminy.

16. BIBLIOGRAFIA

1. R. Cymerman, T. Bajerowski „Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych” Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2008
2. R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszak „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2012
3. „Operaty szacunkowe” Praca zbiorowa pod redakcją Andrzeja Nowaka, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2012
4. Andrzej Nowak „Wycena nieruchomości leśnych”, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2012
5. „Problemy kształtowania przestrzeni publicznych” pod redakcją Piotr Lorenc i Justyna Martyniuk-Pęczek, Wydawnictwo Akapit-DTP, Gdańsk 2010
6. „Wybrane teorie współczesnej urbanistyki” pod redakcją Piotr Lorenc i Izabela Mironowicz, Wydawnictwo Akapit-DTP, Gdańsk 2013
7. „Planowanie i realizacja przedsięwzięć urbanistycznych” pod redakcją Piotr Lorenc i Justyna Martyniuk-Pęczek, Wydawnictwo Akapit-DTP, Gdańsk 2011

17. SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tle nieruchomości sąsiednich	9
--	---

18. SPIS TABEL

Tabela 1. Bilans terenów według przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
Tabela 2. Ocena zmian wpływów podatkowych od gruntów	13
Tabela 3. Ocena zmian wpływów podatkowych od budynków	14
Tabela 4. Prognoza dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej	16
Tabela 5. Podsumowanie	19