

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu
Komorów

Opracowanie:

mgr Marek Woźniak

Wrocław 2018 r.

I. Podstawa formalno – prawna sporządzenia prognozy

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- 3) Uchwała Rady Miejskiej w Sycowie Nr XXXIV/228/17 z dnia 02 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Działosza, Komorów, Wielowieś i Wioska.

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono:

- 1) strukturę władania gruntami wg stanu ze czerwca 2017 r.,
- 2) analizę uzbrojenia, dostępności i obsługi komunikacyjnej terenu,
- 3) inwentaryzację urbanistyczną.

II. Przedmiot, cel i zakres prognozy

1. Przedmiotem opracowania jest:
 - 1) prognoza wpływu ustaleń zmiany planu, zwanej dalej planem, na dochody i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy,
 - 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
2. Celem prognozy jest ocena wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na dochody i wydatki Gminy oraz określenie zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Prognoza dotyczy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego na załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej w Sycowie Nr XXXIV/228/17 z dnia 02 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Działosza, Komorów, Wielowieś i Wioska.
4. Prognoza dotyczy skutków finansowych, jakie może spowodować uchwalenie planu w zakresie przeznaczenia terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Teoretyczne i prawne aspekty prognozowania.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie projektu planu miejscowego spoczywa na wójcie, a koszty sporządzenia planu obciążają budżet gminy. Z chwilą podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wójt między innymi sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognozowanie jest procesem zmierzającym do określenia najbardziej prawdopodobnych przyszłych zachowań w związku z podjętymi działaniami kształtowania przestrzeni w pewnym horyzoncie czasowym. Pierwszy etap prognozowania powinien dotyczyć zmian wartości rynkowych nieruchomości zlokalizowanych w przestrzeni objętej projektem planu.

Prognoza tych zmian nie może być utożsamiana z wyceną poszczególnych nieruchomości. Kolejnym etapem prognozowania jest przewidywanie zmian w wysokości wszelkiego rodzaju opłat i podatków lokalnych wpływających do budżetu gminy oraz kosztów, jakie w związku z uchwaleniem planu gmina będzie zobowiązana ponieść.

Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawnym ustalającym m. in. przeznaczenie terenów. Ustalenie to wpływa na możliwość korzystania z przestrzeni, a w konsekwencji jest konsumowane przez lokalny rynek nieruchomości; wywołuje także skutki w postaci obowiązku realizacji ustaleń planu, powodującego wydatki gminy związane co najmniej z zapewnieniem dojazdów do nieruchomości przeznaczonych na zabudowę oraz zaopatrzeniem ich w wodę.

Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają kryteria przedstawione w poniższej tabeli.

Skutki ustaleń planu

Kryterium podziału	Opis skutków
Zasięg występowania	- teren objęty planem (skutki wewnętrzne) - teren w zasięgu oddziaływania (skutki zewnętrzne)
Zakres skutków przestrzennych	- wyznaczenie linii zabudowy - ustalenie zasad podziału na działki - ustalenie warunków zabudowy - wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu - zmiana organizacji przestrzeni
Zakres skutków ekonomicznych	- uniemożliwienie dotychczasowego korzystania z nieruchomości - zwiększenie wartości nieruchomości - zmniejszenie wartości nieruchomości
Czas wystąpienia	- skutki aktualne - po uchwaleniu planu - skutki przyszłe - po realizacji ustaleń planu
Forma wystąpienia	- bezpośrednie - jako następstwo planu - pośrednie - jako następstwo powiązań pośrednich z planem
Miernik w jakim skutek się wyraża	- skutki ekonomiczne (mierniki finansowe) - skutki pozaekonomiczne - mierniki społeczne - mierniki ekologiczne - mierniki przestrzenne
Podmiot, którego skutki dotyczą	- skutki dotyczące posiadaczy praw rzeczowych - skutki dotyczące władz samorządowych (gminnych)
Przedmiot, do którego skutki się odnoszą	- skutki dotyczące nieruchomości (zmiana wartości) - skutki dotyczące działalności prowadzonej na nieruchomości

Źródło: *Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, R. Cymerman (red.), Wyd. EDUKATERIA Sp. z o.o. Olsztyn 2005.

6. Obciążenia finansowe będące następstwem uchwalenia planu:

- 1) Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części;
 - b) następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
- 2) Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod:
- a) drogi publiczne,
 - b) tereny zieleni publicznej,
 - c) inne lokalne cele publiczne.
- 3) Do zadań gminy należy budowa:
- a) dróg gminnych,
 - b) sieci wodociągowej,
 - c) sieci kanalizacyjnych,
 - d) urządzenia publicznych terenów zielonych.
- 4) Gmina musi ponieść koszty:
- a) opracowania planu,
 - b) wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

7. Oprócz skutków w postaci obciążeń finansowych gminy, następstwem uchwalenia miejscowego planu, są również przewidywane dochody budżetu gminy:

- 1) Opłata planistyczna - Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość, naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu.
- 2) Dochody z podatku od nieruchomości:
 - a) zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości,
 - b) podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem,
 - c) dochody z podatków od działalności gospodarczej.
- 3) Dochody związane z obrotem nieruchomościami:
 - a) dochody własne ze sprzedaży gruntów gminnych,
 - b) podatki od czynności cywilno-prawnych.

III. Charakterystyka terenu objętego mpzp

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Komorów, zawarty w granicach określonych na rysunku planu.
- 2) Wg stanu na dzień sporządzania prognozy na obszarze objętym planem obowiązuje Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów – uchwalony uchwałą nr XII/71/03 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 4.09.2003 r.
Przeprowadzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium wykazała, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Syców” uchwalonego uchwałą nr XLIII/298/2017 z Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30 listopada 2017r.

IV. Charakterystyka zamierzeń inwestycyjnych w zakresie zagospodarowania terenu

1. Stan Faktyczny.
Projekt planu przewiduje dla obrębu Komorów w stosunku do obowiązującego planu miejscowego obszaru przeznaczenie terenu pod nowe inwestycje z zakresu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 7,36 ha, zabudowy usługowej - 0,45 ha, terenów przeznaczonych na zabudowę fermą fotowoltaiczną 93,67 ha.
2. Stan Prawny.
Teren posiada uchwalony, obowiązujący miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które podlega zmianie poprzez uchwalenie niniejszego planu i podlegającego niniejszej prognozie.

Głównym celem, dla którego przystąpiono do opracowania planu jest ustanowienie przepisów prawa miejscowego w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy w przedmiocie przeznaczenia terenów oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w związku z potrzebami rozwoju gminy w oparciu o aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
3. U – tereny usług;
4. ZC – tereny cmentarza;
5. ZL – tereny lasów;
6. US – tereny usług sportu;
7. P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
8. RU – tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
9. E – tereny elektroenergetyki;
10. EF – tereny lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych
11. R – tereny rolnicze;
12. WS – tereny wód powierzchniowych;
13. W – tereny zaopatrzenia w wodę;
14. KDZ – tereny dróg zbiorczych,
15. KDL – tereny dróg lokalnych;
16. KDD – tereny dróg dojazdowych;
17. KDW – tereny dróg wewnętrznych;

Analiza ustaleń projektu planu wykazała, że zmiany w przeznaczeniu terenów skutkujące zmianą wartości nieruchomości obejmują cały obszar wyszczególnionych powyżej przeznaczeń z wyjątkiem niewielkiego fragmentu terenów rolniczych..

Na terenie objętym sporządzeniem planu miejscowego przewiduje się zmianę przeznaczenia dotychczasowych użytków rolnych na tereny inwestycyjne, przeznaczone przede wszystkim na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowę usługową. W związku z tym nie przewiduje się rozbudowy systemu komunikacji drogowej, a wykorzystanie terenów będzie następować w oparciu o istniejące drogi.

Powierzchnie terenów dotychczas rolnych, przeznaczonych na zainwestowanie:

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7,36ha

U	Teren zabudowy usługowej	0,45 ha
EF	Tereny zabudowy dla fermy fotowoltaicznej	93,67

V. Skutki finansowe wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu oraz ocena przyjętych rozwiązań

Można szacować, że następstwa ekonomiczne uchwalenia planu będą następujące:

1. Podatki od nieruchomości.

- 1) Przyjmuje się, że na podstawie projektu planu objętego niniejszą prognozą może docelowo przybyć ok. 60 budynków mieszkalnych o powierzchni jednostkowej ok. 150 m² tj łącznie ok. 9000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) Przyjmuje się że może przybyć ok. 2000 m² pu w zabudowie usługowej;
- 3) Stawki podatku od nieruchomości w wysokości obowiązującej w gminie Syców w 2018 roku:
 - 0,78 zł/ m² dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - 20,50 zł/m² p. u. dla budynków związanych z prowadzeniem działalności,
 - 0,32 zł/ m² dla gruntów związanych z zabudowa mieszkaniową,
 - 0,69 zł/m² p. u. dla budynków.

Od budynków:

Sposób użytkowania	Powierzchnia w ha	Wskaźnik zabudowy	Szacowana pow. użytkowa budynków w m²	Stawka podatku w zł.	Podatek od budynków w zł
MN	7,36ha	od 0 do 0,6	9 000	0,69	6 210 zł
U	0,45 ha	od 0 do 1,5	2000	20,50	41 000 zł

Od gruntów:

Sposób użytkowania	Powierzchnia w ha	Stawka podatku w zł.	Podatek od gruntów w zł
MN	7,36ha	0,32	23 552 zł
U	0,45ha	0,78	3 510 zł
FE	93,67	0,78	730 626 zł

Przy założonych w ustaleniach planu wskaźnikach wykorzystania terenów na zabudowę, docelowy przyrost podatku od nieruchomości (przy stawkach podatku od nieruchomości obowiązujących w 2018 roku) będący wynikiem uchwalenia planu wyniesie rocznie –804 898,- zł.

w tym:

podatek od gruntów związanych z zabudową mieszkaniową,

ok. 23 552,00-zł

podatek od budynków w tym zabudowy mieszkaniowej	ok. 6 210,00-zł
podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	ok. 734 136,00-zł
podatek od dla budynków związanych z prowadzeniem działalności	ok. 41 000,00-zł

Łącznie przyrost podatku od nieruchomości rocznie ok. 804 898,-zł.

Są to możliwe do osiągnięcia wpływy stałe, których wielkość może być mniejsza, zależnie od powierzchni terenu wykorzystanego zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, intensywności zabudowy, która może być różna od dopuszczalnej w planie, stawek podatku obowiązujących w gminie oraz od czynnika czasu, w jakim grunty będą zainwestowane.

2. Obrót nieruchomościami.

Nie przewiduje się zysków z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

3. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą naruszyć interesu prawnego właścicieli nieruchomości. Przewiduje się wypłatę wykupu gruntu w wysokości ok. 45 000zł.
- 2) Ze względu na zmianę przeznaczenia terenów w stosunku do dotychczasowego - rolniczego użytkowania, przewiduje się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku uchwalenia planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy opizp, przy ustaleniu stawki procentowej dla terenów przeznaczonych na zainwestowanie w wysokości 20%, założeniu przyrostu wartości 1 m² gruntu na poziomie 35 zł oraz zbyciu ok. 10% nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu w wysokości **ok. 710 360,- zł.**

Do wyliczeń opłaty planistycznej przyjęto następujące założenia:

- zbycie nieruchomości do 5 lat od daty uchwalenia planu,
- prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości do 10% powierzchni gruntu,
- wartości szacunkowe 1 m² gruntu w oparciu o analizy rynkowe i własną bazę danych – od 5 zł za 1 m² powierzchni gruntu przed uchwaleniem planu wzrost do wartości 40 zł za 1 m² powierzchni gruntu – po uchwaleniu planu.

Sposób użytkowania	Powierzchnia w ha	Wartość rynkowa aktualna w zł/m ²	Wartość rynkowa przyszła w zł/m ²	Wartość wzrostu gruntu w zł
MN, U, EF	101,48 ha	5,00	40,00	35 518 000,00

Szacunkowe wpływy z opłaty planistycznej: 710 360 zł

- Wartość wzrostu gruntu - 35 518 000,00 zł
- prawdopodobieństwo zbycia gruntu ok 10%
- stawka opłaty planistycznej – 20%

4. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Dla nowych terenów inwestycyjnych, w związku z uchwaleniem planu miejscowego inwestycjami z zakresu zadań własnymi gminy będą:

drogi publiczne	ok. 900 m
sieci wodociągowe o łącznej długości	ok. 900 m
sieci kanalizacji sanitarne o łącznej długości	ok. 900 m

Prognozowane koszty wynoszą odpowiednio:

Drogi	ok.	450 000,- zł.
wodociągi	ok.	360 000,- zł.
kanalizacja	ok.	540 000,- zł.
łącznie:	ok.	1 350 000,- zł.

Należy jednak założyć, że wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ: możliwe jest obniżenie cen realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnych w procedurze przetargowej na wykonanie tych sieci

Finansowanie zadań w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.

5. Realizacja inwestycji z zakresu celów publicznych gminy

W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje z zakresu celów publicznych gminy.

VI. Wnioski i zalecenia do projektu mpzp

Z analizy zapisów projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że zaproponowane funkcje dla obszaru objętego projektem planu będą generowały dochód dla budżetu gminy przede wszystkim w postaci wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości, ale dopiero po zainwestowaniu terenu stosownie do założeń planu.

Określone wpływy z tytułu opłaty planistycznej należy uznać za wysoce przybliżone, albowiem nie ma możliwości precyzyjnego przewidzenia zachowań inwestorów po uchwaleniu planu.

Z zestawienia potencjalnych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika:

1. przychody bezpośrednie z tyt. opłaty planistycznej:	710 360,- zł
2. przychody stałe rocznie z podatku od nieruchomości:	804 898,- zł
3. wydatki (zadania własne gminy w tym wykup gruntu):	1 395 000,- zł

Z powyższych wyliczeń wynika, że przychody Gminy możliwe do osiągnięcia w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewyższają wielkość możliwych wydatków.