



biuro
pracownia 15

02-541 Warszawa, ul. Narbutta 42 lok. 10
00-401 Warszawa, ul. 3 Maja 7a lok. 63

tel/fax 0 22 848 00 21
tel/fax 0 22 622 33 18



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych

na podstawie uchwały Nr XXIII/129/12 Rady Gminy Spytkowice z dnia 28 grudnia 2012 r. uzupełnionej uchwałą Nr XXXIV/198/14 Rady Gminy Spytkowice z dnia 27 stycznia 2014 r. oraz uchwałą Nr XL/231/14 Rady Gminy Spytkowice z dnia 16 września 2014 r.

Prognoza skutków finansowych

Opracowała:
Karolina Ciulkin

Konsultacje:
Diana Polkowska,
rzecznik majątkowy, uprawnienia nr 5031

Warszawa, wrzesień 2014 r.

Spis treści

1. Cel, zakres i podstawy formalno-prawne.....	3
2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	4
3. Źródła danych przyjętych do sporządzenia prognozy	4
4. Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki gminy	4
5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy	6
5.1. Opłata planistyczna	7
5.2. Opłaty adiacenckie z tytułu podziałów.....	7
5.3. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury	7
5.4. Wpływy z tytułu przyrostu podatku gruntowego.....	8
6. Zestawienie końcowe.....	12
7. Wnioski	12

1. Cel, zakres i podstawy formalno-prawne

Rada Gminy Spytkowice podjęła uchwałę Nr XXXIV/198/14 z dnia 27 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przez PRO ARTE Spółdzielnię Architektów – pracownię 15 na podstawie umowy podpisanej z Gminą Spytkowice.

Cel opracowania

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Prognoza służy wykazaniu zasadności podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowaniem nowego planu.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 17 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Zakres opracowania wynika z § 11 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. Z punktu widzenia skutków finansowych dla gminy poddano analizie prognozowane zmiany wartości nieruchomości wywołane ewentualnymi zmianami w użytkowaniu nieruchomości leżących w obszarze objętym planem.

Potencjalne obciążenia finansowe (wydatki), które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to obciążenia finansowe z tytułu:

- a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- b) kosztów budowy infrastruktury;
- c) kosztów obsługi procesów inwestycyjnych.
- d) roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

Potencjalne źródła dochodów (wpływy), które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego mogą być z tytułu:

- a) opłat planistycznych w wysokości procentowej wielkości od wzrostu nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu;
- b) opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;
- c) dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- d) innych dochodów – min. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Materiałem wyjściowy jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych gminy - tekst i rysunek projektu planu, oraz analizy użytkowania terenu i granic własności.

Założenia zawarte w prognozie przyjęto opierając się na założeniach zawartych w prognozie przyjęto opierając się na aktualnych stawkach podatkowych, typowych kosztach jednostkowych budowy infrastruktury itp. Mogą one ulegać zmianom w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu. Mogą też być przedmiotem rozważań w ramach wariantowych scenariuszy, najczęściej w horyzoncie 5-10 lat od uchwalenia planu. Wymaga to jednak ich zaczepienia w planowaniu budżetu i strategii gminy.

Przedstawione w prognozie wyniki uzyskano za pomocą przestrzennego arkusza kalkulacyjnego, umożliwiającego w zintegrowany sposób precyzyjne i sprawne łączenie obliczeń dotyczących powierzchni terenów, ich interakcji przestrzennych jak i zmiennych nieprzestrzennych.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydawania decyzji podatkowych, decyzji związanych z pobieraniem opłat lub wypłacaniem odszkodowań związanych ze wzrostem lub obniżeniem wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Na podstawie analizy rynku lokalnego, dokonanego w sierpniu 2013 r., można stwierdzić, że ceny transakcyjne nieruchomości na terenie gminy Spytkowice kształtują się następująco:

- grunty rolne i leśne o pow. powyżej 1 ha ok. 5 000 zł/ha
- działki rolne i leśne o pow. do 1 ha ok. 10 000 zł/ha
- działki budowlane 50 zł/m²

3. Źródła danych przyjętych do sporządzenia prognozy

Nr XXXII/179/13 Rady Gminy Spytkowice z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Tab. 1 Roczne stawki podatku od nieruchomości

art. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 września 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1100)

OD GRUNTÓW			
1.	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,82 zł od 1m ²	powierzchni
2.	pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne, retencyjne lub elektrowni wodnych	4,50 zł od 1m ²	
3.	pozostałych gruntów, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,30 zł od 1m ²	
OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI			
4.	mieszkalnych lub ich części	0,70 zł od 1m ²	powierzchni użytkowej
5.	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	18,00 zł od 1m ²	
6.	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,50 zł od 1m ²	
7.	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,50 zł od 1m ²	
8.	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	6,00 zł od 1m ²	
9.	od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności	2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	

4. Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki gminy

W analizowanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w graniach administracyjnych ujęto następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy:

- rozbudowa i modernizacja układu drogowego wsi,
- rozbudowa i modernizacja systemu infrastruktury technicznej.

Tab. 2 Charakterystyka planowanych inwestycji drogowo-infrastrukturalnych będących zadaniami gminy

symbol terenu	powierzchnia do wykupu [m ²]	długość sieci do realizacji [m]			długość ulicy do realizacji [m]		uwagi
		kanalizacja	wodociąg	oświetlenie	jezdnia	chodnik	
14.KDZ	-	0	125	-	-	-	
4.KDL	363	74	74	74	0	-	przebudowa
10.KDL	361	0	86	86	0	-	przebudowa
11.KDL	240	0	83	83	0	-	przebudowa
4.KDD	219	0	0	43	0	-	budowa
7.KDD1	629	0	0	210	0	-	budowa
7.KDD2	1265	126	126	126	126	-	budowa
9.KDD	206	42	42	42	0	-	budowa
16.KDD	830	103	103	103	103	-	budowa
1.KDW1	-	252	252	-	-	-	
1.KDW2	-	260	0	-	-	-	
2.KDW	-	401	401	-	-	-	
5.KDW	-	20	20	-	-	-	
6.KDW1	-	23	0	-	-	-	
6.KDW2	-	-	-	-	-	-	
13.KDW	-	102	0	-	-	-	
RAZEM	4113	1403	1312	767	229	0	

Wszystkie działki objęte projektem zmiany planu stanowią własność prywatną. Po uchwaleniu planu gmina zobowiązana będzie do wykupu terenów przeznaczonych na projektowane drogi publiczne. Za działkę gruntu wydzieloną na ten cel przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu a gminą. W niniejszej prognozie wysokość kosztu wykupu 1m² gruntu pod budowę dróg publicznych ustalono na poziomie 40 zł.

Tab. 3 Koszt wykupu gruntów

symbol	pow. do wykupu [m ²]	cena 1m ² [zł]	koszt wykupu [zł]
4.KDL	363	40	14 520
10.KDL	361	40	14 440
11.KDL	240	40	9 600
4.KDD	219	40	8 760
7.KDD1	629	40	25 160
7.KDD2	1 265	40	50 600
9.KDD	206	40	8 240
16.KDD	830	40	33 200
RAZEM	4 113		164 520

Zarówno drogi istniejące o nieutwardzonej nawierzchni jak i nowoprojektowane powinny zostać docelowo urządzone i uzbrojone w sieć infrastruktury technicznej. Dla celów informacyjnych rachunek przeprowadzono wskaźnikowo w cenach bieżących, uwzględniając następujące koszty jednostkowe budowy:

- jezdni asfaltowej - 1.500 zł/mb,
- chodnika z kostki brukowej - 300 zł/mb,
- kanalizacji sanitarnej - 800 zł /mb,
- sieci wodociągowej - 500 z ł/mb,
- oświetlenia – 250 zł/mb.

Tab. 4 Koszt przebudowy układu drogowego

symbol	długość ulicy [m]	odcinki ulicy do realizacji [m]	koszt budowy [zł]	
		jezdnia	mb jezdni	ogółem
7.KDD2	126	126	1 500	189 000
16KDD	103	103	1 500	154 500
RAZEM		229		343 500

Tab. 5 Koszt budowy infrastruktury technicznej

symbol	długość sieci do realizacji [m ²]			koszt budowy [zł]			
	kanalizacja sanitarna	wodociąg	oświetlenie	mb kanalizacji	mb wodociagu	mb oświetlenia	ogółem
14.KDZ	0	125	0	800	500	250	62 500
4.KDL	74	74	74	800	500	250	114 700
10.KDL	0	86	86	800	500	250	64 500
11.KDL	0	83	83	800	500	250	62 250
4.KDD	0	0	43	800	500	250	10 750
7.KDD1	0	0	210	800	500	250	52 500
7.KDD2	126	126	126	800	500	250	195 300
9.KDD	42	42	42	800	500	250	65 100
16.KDD	103	103	103	800	500	250	159 650
1.KDW1	252	252	0	800	500	250	327 600
1.KDW2	260	0	0	800	500	250	208 000
2.KDW	401	401	0	800	500	250	521 300
5.KDW	20	20	0	800	500	250	26 000
6.KDW1	23	0	0	800	500	250	18 400
13.KDW	102	0	0	800	500	250	81 600
RAZEM	1 403	1 312	767				1 970 150

5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy

Integralną częścią prognozy jest przyjęcie horyzontu czasowego. Realnym okresem prognozowania jest okres nie krótszy niż 5 lat i nie powinien być dłuższy niż 10 lat. Zbyt długi okres prognozy może być obciążony małą jej wiarygodnością. Poza tym niektóre dochody i obciążenia gminy są ograniczone w czasie i obwarowane dodatkowymi ustaleniami przez zapisy przepisów prawnych, np.

opłata planistyczna za wzrost wartości i odszkodowania za zmniejszenie wartości są ograniczone w czasie do 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego i uwarunkowane sprzedażą nieruchomości w poszczególnych latach prognozy,

opłaty adiacenckie są ograniczone do 3 lat i w dwóch przypadkach warunkowane udziałem środków publicznych: przy podziałach - wykup gruntów pod drogi gminne, a przy realizacji inwestycji - budowy infrastruktury,

opłaty od czynności cywilno-prawnych wymagają zaistnienia takich czynności.

W niniejszym opracowaniu przyjęto 10-letni okres prognozy, a prognozę ograniczono do bezpośrednich źródeł dochodów: opłat planistycznych, opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury oraz przyrostu podatku gruntowego, pomijając pośrednie źródła dochodów w postaci np. podatku dochodowego od osób fizycznych. Założono, że znaczący wzrost tych dochodów nastąpi w okresie późniejszym.

5.1. Oplata planistyczna

W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych gminy, część gruntów zostanie przekwalifikowana z gruntów rolnych na grunty budowlane. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, na skutek czego możliwe będzie naliczenie opłaty planistycznej.

Zgodnie z ustaleniami planu wysokość opłaty planistycznej wynosi:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 20% wzrostu wartości nieruchomości,
- dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej 30% wzrostu wartości nieruchomości,
- dla pozostałych terenów 1% wzrostu wartości nieruchomości.

Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Spytkowice założono, że jednostkowy wzrost wartości nieruchomości wyniesie:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 30 zł
- dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej - 40 zł.

Tabela 6 Wpływy z tytułu pobrania opłaty planistycznej.

symbol terenu	powierzchnia [m ²]		wzrost wartości		wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej [%]	wielkość opłaty [zł]
	ogółem	grunty zmieniające przeznaczenie	jednostkowy [zł/m ²]	ogółem [zł]		
1.MN1	66 622	66 622	30	1 998 660	20	399 732
1.MN2	27 386	27 386	30	821 580	20	164 316
2.MN	13 201	9 972	30	299 160	20	59 832
3.MN	8 195	5 935	30	178 050	20	35 610
5.MN	2 298	1 083	30	32 490	20	6 498
6.MN	4 927	1 355	30	40 650	20	8 130
7.MN	5 903	5 903	30	177 090	20	35 418
9.MN	1 830	1 830	30	54 900	20	10 980
10.MN	1 740	1 740	30	52 200	20	10 440
13.MN	1 425	826	30	24 780	20	4 956
16.MN	22 306	22 306	30	669 180	20	133 836
8.UP	5 167	5 167	40	206 680	30	62 004
RAZEM	161 000	150 125				931 752

Przyjmując założenie, że w okresie 5 lat od uchwalenia planu co najwyżej 25% obszaru może być przedmiotem zbycia, wpływy dla gminy z tytułu pobrania opłaty planistycznej wyniosą ok. **236 320 zł.**

5.2. Opłaty adiacenckie z tytułu podziałów

Rada Gminy Spytkowice nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału. W związku z tym, że wysokość stawki nie została określona opłaty nie są pobierane, więc nie przewiduje się wpływów z opłaty adiacenckiej.

5.3. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury

Zgodnie z uchwałą nr XXI/116/2000 Rady Gminy Spytkowice z dnia 11 kwietnia 2000 r. w sprawie wprowadzenia opłaty adiacenckiej i ustalenia wysokości stawki, wysokość opłaty

wynosi 50% różnicy wzrostu wartości nieruchomości związanej z wybudowaniem urządzeń infrastruktury. Wniesienie opłaty adiacenckiej dotyczy nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Spytkowice założono, że jednostkowy wzrost wartości nieruchomości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wyniesie 15 zł.

Tab. 7 Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury

symbol terenu	wierzchnia [m ²]	wzrost wartości		wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej [%]	wielkość opłaty [zł]
	powierzchnia [m ²]	jednostkowy [zł/m ²]	ogółem [zł]		
1.MN1	66 622	15	999 330	50	499 665
1.MN2	27 386	15	410 790	50	205 395
2.MN	13 201	15	198 015	50	99 008
3.MN	8 195	15	122 925	50	61 463
5.MN	2 298	15	34 470	50	17 235
6.MN	4 927	15	73 905	50	36 953
7.MN	5 903	15	88 545	50	44 273
9.MN	1 830	15	27 450	50	13 725
10.MN	1 740	15	26 100	50	13 050
13.MN	1 425	15	21 375	50	10 688
16.MN	22 306	15	334 590	50	167 295
8.UP	5 167	15	77 505	50	38 753
RAZEM	161 000				1 207 500

Można poczynić założenie, że w przyjętym 10-cio letnim okresie prognozy zrealizowana zostanie infrastruktura publiczna wyłącznie wzdłuż dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych 1.KDW1 i 1.KDW2. Naliczenie opłaty adiacenckiej będzie więc dotyczyć terenów 1.MN1, 1.MN2, 7.MN, 9.MN, 10.MN i 16.MN. Dochód gminy z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wyniesie ogółem ok. **934 400 zł**.

5.4. Wpływy z tytułu przyrostu podatku gruntowego

W związku z podjęciem przez Radę Gminy Spytkowice uchwały nr XXXIX/214/05 z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości, nieruchomości gruntu, budynki lub ich części oraz budowle służące do oczyszczania ścieków zwolnione zostały z opłacania podatku. Dlatego też w prognozie nie przewiduje się wpływów z tytułu wzrostu wartości podatku od nieruchomości oraz z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy.

Potencjalnie największy przyrost wpływów z podatku gruntowego uzyskuje podatek od nieruchomości. Warunkiem takiego przyrostu jest zmiana przeznaczenia w planie miejscowym gruntów rolnych lub leśnych na inne cele, a w konsekwencji zmiana z podatku rolnego lub leśnego na podatek od nieruchomości.

Jednakże warunkiem zaistnienia takiego podatku jest wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej i doprowadzenie zapisów w ewidencji gruntów do zgodności z planem miejscowym, zgodnych z nowym sposobem korzystania z nieruchomości.

Tab. 8 Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

podstawa opodatkowania	powierzchnia [m ²]	ha przeliczeniowy	stawka podatku [zł/ha lub m ²]	wysokość podatku [zł]
B	5 371		0,30	1 611,30
B-RIIIb	1 897	0,2371	173,20	41,07
B-ŁIII	1 427	0,1641	173,20	28,42
B-RIVa	1 093	0,1093	173,20	18,93
RIIIb	16 258	2,0323	173,20	351,99
RIVa	96 444	9,6444	173,20	1 670,41
RIVb	58 969	4,4227	173,20	766,01
RV	12 489	0,3747	zwolnione	0,00
PsIII	5 142	0,5913	173,20	102,42
PsIV	8 206	0,5744	173,20	99,49
ŁIII	12 048	1,3855	173,20	239,97
ŁIV	4 031	0,2822	173,20	48,87
S-RIVa	610	0,0610	173,20	0,00
LsV	2 767		37,63	10,41
Wp	211		zwolnione	0,00
dr	7 694		0,30	2 308,20
SUMA	234 657			5 245,78

Tab. 9 Prognozowane wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

symbol ternu	podstawa opodatkowania	powierzchnia [m ²]	ha przeliczeniowy	stawka podatku [zł/ha lub m ²]	wysokość podatku [zł]
1.MN1	B	66 622		0,30	19 986,60
1.MN2	B	27 386		0,30	8 215,80
2.MN	B	13 201		0,30	3 960,30
3.MN	B	8 195		0,30	2 458,50
5.MN	B	2 298		0,30	689,40
6.MN	B	4 927		0,30	1 478,10
7.MN	B	5 903		0,30	1 770,90
9.MN	B	1 830		0,30	549,00
10.MN	B	1 740		0,30	522,00
13.MN	B	1 425		0,30	427,50
16.MN	B	22 306		0,30	6 691,80
8.UP	B	5 167		0,82	4 236,94
10.R	B-ŁIII	248	0,0310	173,20	5,37
16.R	RIVa	173	0,0173	173,20	3,00
	RIVb	432	0,0324	173,20	5,61
	ŁIV	1 708	0,1196	173,20	20,71
4.RZZ	RIIIb	4 463	0,5579	173,20	96,62
11.RZZ	ŁIII	988	0,1136	173,20	19,68
14.RZZ	RIIIb	2 303	0,2879	173,20	49,86
	RIVa	4 547	0,4547	173,20	78,75
1.RM1	RIVb	5 567	0,4175	173,20	72,32
	ŁIII	7 871	0,9067	173,20	157,05
1.RM2	RIVb	4 352	0,3264	173,20	56,53
	PsIV	177	0,0124	173,20	2,15
1.RM3	RIVa	1 289	0,1289	173,20	22,33
	PsIII	1 975	0,2271	173,20	39,34
9.RM	RIVb	88	0,0066	173,20	1,14
	PsIII	2 538	0,2919	173,20	50,55
10.RM	B-ŁIII	1 066	0,1333	173,20	23,08
	ŁIII	1 017	0,1170	173,20	20,26
11.RM	RIVa	401	0,0401	173,20	6,95
	PsIII	374	0,0430	173,20	7,45
	ŁIII	1 675	0,1926	173,20	33,36
	ŁIV	375	0,0263	173,20	4,55
	Wp	198		zwolnione	0,00
14.RM	B-RIIIb	1 149	0,1436	173,20	24,88
	RIIIb	3 454	0,4318	173,20	74,78
	RIVa	221	0,0221	173,20	3,83
4.RMZZ	B-RIIIb	748	0,0935	173,20	16,19
	B-RIVa	1 093	0,1093	173,20	18,93
	RIIIb	5 502	0,6878	173,20	119,12
	RIVa	371	0,0371	173,20	6,43
	S-RIVa	391	0,0391	173,20	6,77

8.ZLZZ	LsV	753		37,63	2,83
1.ZW	RV	1 103	0,0331	zwolnione	0,00
6.ZW	RIVb	222	0,0167	173,20	2,88
6.ZWZZ	B	1 901		0,25	475,25
	RIVb	391	0,0293	173,20	5,08
1.KDW1	dr	2 258		0,25	564,50
1.KDW2	dr	2 775		0,25	693,75
2.KDW	dr	2 431		0,25	607,75
5.KDW	dr	59		0,25	14,75
6.KDW1	dr	35		0,25	8,75
6.KDW2	dr	177		0,25	44,25
13.KDW	dr	390		0,25	97,50
SUMA		230 249			54 551,70

Dochód gminy z tytułu przyrostu podatku gruntowego może wynieść ok. **49 300 zł.**

Tab. 10 Prognozowane wpływy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy.

symbol terenu	powierzchnia całkowita [m ²]	powierzchnia niezabudowana [m ²]	max. wskaźnik intensywności zabudowy	powierzchnia użytkowa nowopowstałej zabudowy [m ²]	stawka podatku [zł/m ²]	wysokość podatku [zł]
1.MN1	66 622	66 622	0,60	29 980	0,70	20 986
1.MN2	27 386	27 386	0,60	12 324	0,70	8 627
2.MN	13 201	13 201	0,60	5 940	0,70	4 158
3.MN	8 195	8 195	0,60	3 688	0,70	2 581
5.MN	2 298	1 083	0,60	487	0,70	341
6.MN	4 927	1 355	0,60	610	0,70	427
7.MN	5 903	5 903	0,60	2 656	0,70	1 859
9.MN	1 830	1 830	0,60	824	0,70	576
10.MN	1 740	1 740	0,60	783	0,70	548
13.MN	1 425	1 425	0,60	641	0,70	449
16.MN	22 306	22 306	0,60	10 038	0,70	7 026
8.UP	5 167	5 167	0,70	2 713	18,00	48 828
1.RM1	13 438	13 438	0,70	7 055	0,70	4 938
1.RM2	4 529	4 529	0,70	2 378	0,70	1 664
1.RM3	3 264	3 264	0,70	1 714	0,70	1 200
9.RM	2 626	2 626	0,70	1 379	0,70	965
10.RM	2 083	2 083	0,70	1 094	0,70	766
11.RM	3 023	3 023	0,70	1 587	0,70	1 111
14.RM	4 824	3 668	0,70	1 926	0,70	1 348
4.RMZZ	8 105	5 425	0,40	1 628	0,70	1 139
RAZEM	202 892	194 269				109 539

Można poczynić założenie, że w przyjętym 10-letnim okresie prognozy powstanie jedynie 25% nowej zabudowy. Dochód gminy z tytułu podatku od nowopowstałej zabudowy może wynieść więc ok. **27 400 zł.**

6. Zestawienie końcowe

Tab. 11 Podsumowanie prognozy.

l.p.	wyszczególnienie	potencjalne dochody i wydatki przy realizacji zagospodarowania terenu według projektu mpzp
WYDATKI		2 478 170
1	wykup gruntów	164 520
2	budowa dróg	343 500
3	budowa sieci kanalizacyjnej	1 122 400
4	budowa sieci wodociągowej	656 000
5	budowa oświetlenia	191 750
DOCHODY		1 247 420
6	opłata planistyczna	236 320
7	opłata adiacencka z tytułu podziałów	0
8	opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury	934 400
9	przyrost podatku od nieruchomości	76 700
SALDO		-1 230 750

7. Wnioski

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wszystkich wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń zmiany miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt materiałów geodezyjnych, opracowanie ekofizjograficzne, projekt planu).

Oszacowane zostały wydatki z budżetu gminy: odszkodowanie za wykup nieruchomości pod ulice oraz koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej.

Jako przychody do budżetu gminy wynikające z uchwalenia zmiany planu oszacowano: przyrost opłat z tytułu podatku gruntowego, przyrost opłat z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości oraz opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury.

Z końcowych zestawień wydatków i dochodów gminy, wynika iż stosunek zysku do straty jest kwotą ujemną. Wydatki te są przede wszystkim rezultatem dużych nakładów finansowych związanych z budową niezbędnej infrastruktury technicznej.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

W przedmiotowej prognozie skutków finansowych nie ujęto wpływów z tytułu podatku dochodowego ze względu na trudność w prognozowaniu.

Podsumowując przeprowadzoną analizę skutków finansowych, uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice (14 obszarów) pociągnie za sobą znaczne skutki finansowe, a ostateczne saldo wydatków i dochodów jest kwotą ujemną. Od władz lokalnych zależy natomiast sformułowanie powiązań realizacji planu z budżetem i gospodarką komunalną.

Skutki planów są oddalone w czasie, niepewne, jednak nieuchronne i w znacznym stopniu analizowalne. Pełna ich ocena będzie jednak możliwa dopiero za kilka lat, po zagospodarowaniu terenu. Dlatego ważnym zagadnieniem jest monitoring i okresowa rewizja prognoz skutków uchwalenia planu.