



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 XLII/239/14 Rady Gminy Spytkowice z dnia
13 listopada 2014 r.

Prognoza skutków finansowych

Opracowała:
Karolina Ciulkin

Konsultacje:
Diana Polkowska,
rzecznik majątkowy, uprawnienia nr 5031

Warszawa, październik 2015 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	5
5.1. Opłata planistyczna	5
5.2. Opłaty adiacenckie z tytułu podziałów.....	6
5.3. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury	6
5.4. Wpływy z tytułu przyrostu podatku gruntowego.....	7
6. Zestawienie końcowe.....	10
7. Wnioski	10

1. Cel, zakres i podstawy formalno-prawne

Rada Gminy Spytkowice podjęła uchwałę Nr XLII/239/15 z dnia 13 listopada 2015 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 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 na przełomie sierpnia i września 2015 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

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 inwestycją należącą do zadań własnych gminy jest rozbudowa i modernizacja systemu infrastruktury technicznej.

Tab. 2 Charakterystyka planowanych inwestycji infrastrukturalnych będących zadaniami gminy

symbol terenu	długość sieci do realizacji [m]	
	kanalizacja	wodociąg
3.KDW1	254	254
3.KDW2	267	267
4.KDW	126	0
8.KDW	20	20
RAZEM	667	541

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu wszystkie tereny przewidziane pod zabudowę powinny zostać uzbrojone w sieć infrastruktury technicznej. Dla celów informacyjnych rachunek przeprowadzono wskaźnikowo w cenach bieżących, uwzględniając następujące koszty jednostkowe budowy:

- kanalizacji sanitarnej - 800 zł /mb,
- sieci wodociągowej - 500 z ł/mb.

Tab. 3 Koszt budowy infrastruktury technicznej

symbol	długość sieci do realizacji [m ²]		koszt budowy [zł]		
	kanalizacja sanitarna	wodociąg	mb kanalizacji	mb wodociagu	ogółem
3.KDW1	254	254	800	500	330 200
3.KDW2	267	267	800	500	347 100
4.KDW	126	0	800	500	100 800
8.KDW	20	20	800	500	26 000
RAZEM	667	541			804 100

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. Opłata 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 usługowej, usługowo-produkcyjnej i usług sportu i rekreacji 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 oraz usług sportu i rekreacji - 40 zł.

Tabela 4 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.MN	16 739	16 739	30	502 170	20	100 434
3.MN1	12 434	12 434	30	373 020	20	74 604
3.MN2	19 850	19 520	30	585 600	20	117 120
3.MN3	11 906	11 906	30	357 180	20	71 436
4.MN	6 035	4 611	30	138 330	20	27 666
8.MN	1 870	1 870	30	56 100	20	11 220
9.MN1	2 812	2 812	30	84 360	20	16 872
9.MN2	245	245	30	7 350	20	1 470
7.UP	13 429	8 918	40	356 720	30	107 016
5.US	2 954	2 032	30	60 960	30	18 288
6.US	3 295	2 516	30	75 480	30	22 644
RAZEM	91 569	83 603				568 770

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. **142 190 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. 5 Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury

symbol terenu	powierzchnia [m ²]	wzrost wartości		wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej [%]	wielkość opłaty [zł]
		jednostkowy [zł/m ²]	ogółem [zł]		
3.MN1	12 434	15	186 510	50	93 255
3.MN2	19 850	15	297 750	50	148 875
3.MN3	11 906	15	178 590	50	89 295
4.MN	6 035	15	90 525	50	45 263
8.MN	1 870	15	28 050	50	14 025
4.RM	364	15	5 460	50	2 730
RAZEM	52 459				393 443

Dochód gminy z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wyniesie ogółem ok. **393 440 zł**.

5.4. Wpływy z tytułu przyrostu podatku gruntowego

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. 6 Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

podstawa opodatkowania	powierzchnia [m ²]	ha przeliczeniowy	stawka podatku [zł/ha lub m ²]	wysokość podatku [zł]
B	1 080		0,30	324,00
Bi	8 861		0,82	7 266,02
B-PsIII	364	0,0419	153,43	6,42
B-RIVa	1 034	0,1034	153,43	15,86
B-RV	1 200	0,0360	zwolnione	0,00
RIVa	43 272	4,3272	153,43	663,92
RIVb	35 127	2,6345	153,43	404,22
RV	11 235	0,3371	zwolnione	0,00
RVI	4 665	0,0700	zwolnione	0,00
PsIII	2 147	0,2469	153,43	37,88
ŁIII	1 941	0,2232	153,43	34,25
ŁIV	8 065	0,5646	153,43	86,62

S-RIVa	402	0,0402	153,43	0,00
S-RV	582	0,0175	153,43	0,00
LsIV	1 036		41,55	4,30
LsV	374		41,55	1,55
dr	2 270		0,30	681,00
SUMA	123 655			9 526,05

Tab. 7 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.MN	B	16 734		0,30	5 020,20
3.MN1	B	12 430		0,30	3 729,00
3.MN2	B	19 845		0,30	5 953,50
3.MN3	B	11 901		0,30	3 570,30
4.MN	B	6 030		0,30	1 809,00
7.MN	B	1 280		0,30	384,00
8.MN	B	1 866		0,30	559,80
9.MN1	B	2 807		0,30	842,10
9.MN2	B	240		0,30	72,00
7.U	B	6 521		0,82	5 347,22
7.UP	B	13 424		0,82	11 007,68
5.US	B	2 954		0,82	2 422,28
6.US	B	3 387		0,82	2 777,34
7.R	PsIII	1 025	0,1281	153,43	19,66
1.RM	ŁIII	1 941	0,2232	153,43	34,25
	PsIII	211	0,0243	153,43	3,72
2.RM	B-RV	1 200	0,0360	153,43	5,52
	RIVb	7 127	0,5345	153,43	82,01
	RV	2 266	0,0680	153,43	10,43
	S-RV	582	0,0175	153,43	2,68
4.RM	B-PsIII	364	0,0419	153,43	6,42
9.RM	PsIII	671	0,0772	153,43	11,84
1.ZL	LsV	374		41,55	1,55
6.ZL	LsIV	1 036		41,55	4,30
5.ZW	RV	24	0,0007	zwolnione	0,00
	RVI	724	0,0109	zwolnione	0,00
7.ZW1	Bi	676		0,82	554,32
7.ZW2	ŁIV	92	0,0064	153,43	0,99
	RIVb	9	0,0007	153,43	0,10
7.ZW3	RIVb	661	0,0496	153,43	7,61
9.ZW	RIVb	531	0,0398	153,43	6,11
3.KDW1	dr	2 047		0,30	614,10
3.KDW2	dr	2 136		0,30	640,80
4.KDW	dr	393		0,30	117,90
5.KDW	dr	55		0,30	16,50
8.KDW	dr	91		0,30	27,30
SUMA		123 655			45 662,54

Dochód gminy z tytułu przyrostu podatku gruntowego może wynieść ok. **36 100 zł.**

Tab. 8 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.MN	16 734	16 734	0,60	7 530	0,70	5 271
3.MN1	12 430	12 430	0,60	5 594	0,70	3 915
3.MN2	19 845	19 395	0,60	8 728	0,70	6 109
3.MN3	11 901	11 901	0,60	5 355	0,70	3 749
4.MN	6 030	4 595	0,60	2 068	0,70	1 447
7.MN	1 280	0	0,60	0	0,70	0
8.MN	1 866	1 866	0,60	840	0,70	588
9.MN1	2 807	2 807	0,60	1 263	0,70	884
9.MN2	240	240	0,60	108	0,70	76
7.U	6 521	5 181	1,50	5 829	18,00	104 915
7.UP	13 424	10 924	0,70	5 735	18,00	103 232
5.US	2 954	2 954	0,40	886	18,00	15 952
6.US	3 387	2 607	0,40	782	18,00	14 078
1.RM	2 152	2 152	0,70	1 130	0,70	791
2.RM	11 175	9 180	0,70	4 820	0,70	3 374
4.RM	364	0	0,70	0	0,70	0
9.RM	671	671	0,70	352	0,70	247
RAZEM	113 781	103 637				264 627

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. **66 150 zł.**

6. Zestawienie końcowe

Tab. 9 Podsumowanie prognozy.

l.p.	wyszczególnienie	potencjalne dochody i wydatki przy realizacji zagospodarowania terenu według projektu mpzp
WYDATKI		804 100
1	wykup gruntów	0
2	budowa dróg	0
3	budowa sieci kanalizacyjnej	533 600
4	budowa sieci wodociągowej	270 500
5	budowa oświetlenia	0
DOCHODY		637 880
6	opłata planistyczna	142 190
7	opłata adiacencka z tytułu podziałów	0
8	opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury	393 440
9	przyrost podatku od nieruchomości	102 250
SALDO		-166 220

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, projekt planu).

Oszacowane zostały wydatki z budżetu gminy: odszkodowanie za wykup nieruchomości, koszty budowy dróg 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 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 (9 obszarów) pociągnie za sobą nieznaczne 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.