



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych

na podstawie uchwały Nr XXVI/147/13 Rady Gminy Spytkowice z dnia
18 marca 2013 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	5
6.	Zestawienie końcowe	5
7.	Wnioski	5

1. Cel, zakres i podstawy formalno-prawne

Rada Gminy Spytkowice podjęła uchwałę Nr XXVI/147/13 z dnia 18 marca 2013 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 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 we wrześniu 2014 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

Roczne stawki podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie Uchwały 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 Rozdział 1. Podatek 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 ujęto następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy:

- rozbudowa i modernizacja systemu infrastruktury technicznej,
- urządzenie punktu selektywnej zbiórki odpadów.

Własność gminy stanowi jedna z trzech działek objętych projektem zmiany planu. Po jej uchwaleniu gmina zobowiązana będzie do wykupu terenu przeznaczonego na projektowaną drogę oraz nieruchomości przewidzianych pod rozbudowę oczyszczalni ścieków. Za działkę gruntu wydzieloną na te cele przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu a gminą. W niniejszej prognozie wysokość kosztu wykupu 1m² gruntu ustalono na 40 zł.

Tab. 2 Koszt wykupu gruntów

symbol	pow. do wykupu [m ²]	cena 1m ² [zł]	koszt wykupu [zł]
1KZZ	3 302	40	132 080
1KDW	1 053	40	42 120
RAZEM	4 355		174 200

Rozbudowa oczyszczalni ścieków oraz urządzenie miejsca do selektywnej zbiórki odpadów jest bardzo złożonym zadaniem, w którym na całkowity koszt inwestycji wpływa bardzo wiele zmiennych. W związku z brakiem projektu czy koncepcji realizacyjnych w prognozie uwzględniono wyłącznie wydatek związany z wykupem terenów przewidzianych pod realizację tego przedsięwzięcia.

5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy

W przypadku analizowanej zmiany planu miejscowego obejmującej wyłącznie tereny przeznaczone pod inwestycje gminne w wyniku jej uchwalenia gmina nie uzyska żadnych dochodów.

6. Zestawienie końcowe

Tab. 3 Podsumowanie prognozy.

l.p.	wyszczególnienie	potencjalne dochody i wydatki przy realizacji zagospodarowania terenu według projektu mpzp
WYDATKI		174 200
1	wykup gruntów	174 200
2	budowa ciągów pieszo-jezdných	0
3	budowa infrastruktury technicznej	0
DOCHODY		0
4	opłata planistyczna	0
5	opłata adiacencka z tytułu podziałów	0
6	opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury	0
7	przyrost podatku od nieruchomości	0
SALDO		-174 200

7. Wnioski

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wszystkich wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń 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 pod ulicę i teren zieleni oraz koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej.

Jako przychody do budżetu gminy wynikające z uchwalenia 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 rezultatem nakładów finansowych związanych z wykupieniem gruntów niezbędnych do realizacji inwestycji.

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 (teren oczyszczalni) pociągnie za sobą umiarkowane skutki finansowe. Od władz lokalnych zależy natomiast wyłonienie 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.