

Burmistrz Gminy i Miasta w Drzewicy

## PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA DRZEWICA

Opracowanie:  
mgr inż. Łukasz Szymański  
mgr inż. Monika Szymańska

MARZEC 2014

Spis treści:

1. WSTĘP
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY
4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA
5. BILANS TERENÓW
6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW  
FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO
7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI  
GMINY
8. WNIOSKI

## 1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych mogących wystąpić w wyniku uchwalenia oraz późniejszej realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie Uchwały Nr XVII/127/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica.

Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego danego obszaru wynika z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) jako jednego z etapów czynności formalno-prawnych dotyczących jego sporządzenia. Prognoza została wykonana równoległe z analizowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica opracowywanym przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). W prognozie nie uwzględnia się zmiennych warunków na rynku nieruchomości oraz czynników egzogenicznych. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów – w tym pochodzących z zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy. Dokument ten nie powinien być wykorzystywany jako podstawa do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza zakłada 10-cioletni horyzont czasowy liczony od momentu uchwalenia planu. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią dobre przybliżenie potencjalnego wpływu decyzji planistycznych na kształt finansów gminy.

## **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Prognoza ma za zadanie oszacowanie potencjalnych przyszłych przychodów i wydatków gminy, jakie nastąpią na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązującego planu oraz sformułowanie wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań. Umożliwi to zoptymalizowanie rozwiązań określonych treścią planów również pod kątem efektywności ekonomicznej z uwzględnieniem faktu, iż polityka przestrzenna na szczeblu gminy jest środkiem realizacji ustrojowych obowiązków nałożonych na samorząd terytorialny. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest instrumentem dającym przybliżony pogląd na skutki ekonomiczne wywołane polityką przestrzenną określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ma z założenia wspierać procesy decyzyjne na szczeblu gminnym. Dodatkowo, prognoza daje pogląd czy rozwiązania proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą możliwe do realizacji w ramach budżetu gminy.

W szczególności w niniejszym opracowaniu uwzględniono potencjalne dochody wynikające z:

- podatku od nieruchomości,
- podatku rolnego,
- podatku od czynności cywilno-prawnych,
- renty planistycznej,
- opłat adiacenckich.

Koszty wynikające z uchwalenia omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oszacowano z uwzględnieniem:

- wykupu nieruchomości przeznaczonych w planie na inwestycje celu publicznego, w tym drogi publiczne,
- realizacji inwestycji infrastrukturalnych wynikających z postanowień planu, w tym drogi publiczne, sieć wodociągową i kanalizacyjną.

### 3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica oraz ustalenia jej zakresu sporządzono w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

W kilkuletniej praktyce sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została opracowana jednoznaczna metodologia i schematy postępowania. Stworzona na potrzeby niniejszego opracowania metodologia analityczna opiera się na formalnych wymogach tego typu opracowań wynikających z przepisów prawa, w tym na:

- Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2014 r., poz. 518 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 885 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1205),
- Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1381),
- Ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 465),
- Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2014, poz. 849),
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587),
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- Uchwale Nr XVII/127/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica,

oraz na literaturze przedmiotu poruszającej ów temat. W szczególności autorzy korzystali z opracowania:

- Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn 2006,

a także:

- Cymerman R., Kotlewski L., Kryszk H., Zasady sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego [w:] Doradca Majątkowy Nr 25/2006, str. 2-8, Warszawa 2006,

- Czekiel-Świtalska E., Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia [w:] Przestrzeń i forma, nr1/2005 str.87, Szczecin 2005,
- Jasiołek J., Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, Materiały V Krakowskiej Konferencji Młodych Uczonych, Kraków 2010,
- Zalewski A., Problemy i metody prognozowania wpływu rozwoju lokalnego na finanse gminy [w:] Broń R., Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce, str. 183, Wrocław 2009.

Ponadto korzystano z Projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica z 2014 r. (stan na marzec) oraz Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica (Uchwała Nr VII/50/2011 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 czerwca 2011 r.) - dokumentu określającego stan prawny związany z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz politykę przestrzenną, aktualnego w okresie prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym źródłem informacji wykorzystanych w trakcie prognozowania skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica były dane pozyskane z wewnętrznych zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy, w szczególności:

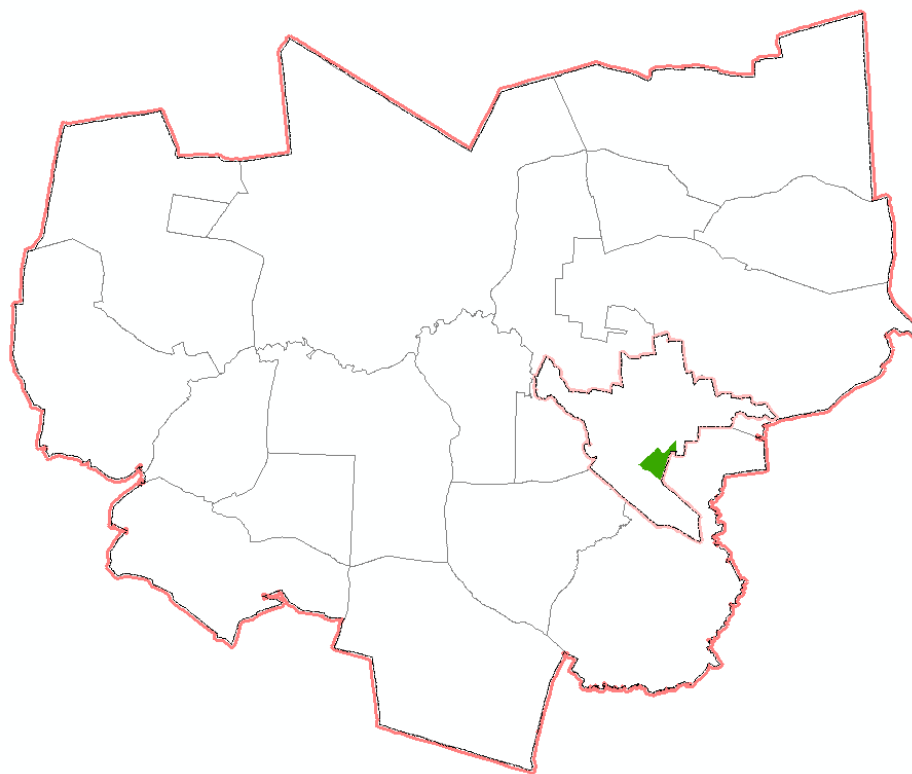
- stawki podatków lokalnych,
- oraz informacje wynikające z zapisów projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym:
- przeznaczenie terenu,
  - wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości renty planistycznej.

Ponadto w szacowaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomocne były informacje na temat gospodarki w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej, w szczególności dotyczące rynku nieruchomości.

#### 4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar opracowania obejmuje 1 obszar (o pow. ewid. ok. 15,5 ha), który znajduje się na terenie miasta Drzewica. Usytuowany jest na południowy-wschód od ul. Kolejowej, a swoim zasięgiem obejmuje działki ew. 64, 65, 66/1, 66/2, 66/3, 67 i 73. Graniczy m.in. z miejskim stadionem, zabudową mieszkaniową jednorodzinną po drugiej stronie ul. Kolejowej (drogi wojewódzkiej nr 728), terenami przemysłowo-usługowymi, cmentarzem parafialnym oraz lasem.

Gmina i miasto Drzewica położona jest w północno-wschodniej części powiatu opoczyńskiego i we wschodniej części województwa łódzkiego. Od północy graniczy z gminami: Poświętne i Odrzywół, od wschodu z gminami: Odrzywół, Rusinów i Gielniów, od południa z gminami: Gielniów i Opoczno, od zachodu z gminami: Opoczno i Poświętne. Drzewica bezpośrednio graniczy z województwem mazowieckim, usytuowana jest także w niedalekiej odległości od województwa świętokrzyskiego.



**Ryc. 1.** Schemat przedstawiający obszar objęty sporządzeniem planu zgodnie z uchwałą Nr XVII/127/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r.

Źródło: opracowanie własne

Dzięki drodze wojewódzkiej nr 728, rozbudowanej sieci dróg powiatowych i gminnych oraz linii kolejowej Tomaszów Mazowiecki – Radom i Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa-Zawiercie, Drzewica posiada atrakcyjne powiązania komunikacyjne z sąsiednimi gminami i resztą kraju m.in. z Warszawą oddaloną o ok. 100 km, z Łodzią - o ok. 90 km, z Radomiem – 60 km oraz Kielcami – 90 km.

W skład gminy wchodzi miasto Drzewica i 17 sołectw. Po mieście Drzewica największe znaczenie ma miejscowość Radzice Duże. Gmina i miasto ze względu na uwarunkowania przyrodnicze mają charakter rolniczo-turystyczny, z dużymi

predyspozycjami do rozwoju samej turystyki. Rolnictwo jest związane z zakorzenioną tradycją upraw i hodowli w tym regionie, jednak jego znaczenie w strukturze gospodarczej gminy i miasta jest coraz mniejsze.

Gminę i miasto Drzewica (wg danych GUS) zamieszkiwało 10845 osób pod koniec 2012 r., co stanowiło 13,8% ogólnej liczby mieszkańców powiatu opoczyńskiego i 0,4% województwa łódzkiego. Od kilku lat liczba mieszkańców systematycznie spada.

Według danych GUS, na obszarze gminy i miasta Drzewica stan podmiotów gospodarki narodowej pod koniec roku 2012 liczył 573, z tego 24 podmioty pochodziły z sektora publicznego, a 477 podmiotów należało do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (pozostałe podmioty pochodzą z sektora prywatnego).

Sieć usług publicznych służących obsłudze ludności jest stosunkowo kompletna. Główne znaczenia mają tzw. usługi publiczne, w których skład wchodzi m.in. placówki edukacyjne, placówki kultury, usługi zdrowia, obiekty służące sportowi i rekreacji, obiekty ochotniczej straży pożarnej, poczta, posterunek policji oraz jednostki usług administracyjnych. Część bazy materialnej tych placówek wymaga poprawy stanu technicznego i rozbudowy obiektów. Na terenie wskazanym do zmiany nie znajdują się obiekty usługowe, kulturowe czy przemysłowe, które miałyby istotne znaczenie o charakterze lokalnym czy regionalnym.

Infrastruktura techniczna zaspokaja podstawowe potrzeby mieszkańców gminy. Jedynie sieci gazowej brakuje na terenie gminy.

## 5. BILANS TERENÓW

L.p.	Aktualne użytkowanie terenu (obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym)	Przeznaczenie wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica z 2014 r.	Powierzchnia zmian [m <sup>2</sup> ]	% udział zmiany w stosunku do ogólnej powierzchni zmian
1	Nie użytki/tereny rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	59272,4	65,9
2	Nie użytki	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)	5609,5	6,2
3	Nie użytki/tereny rolne	Tereny usług nieuciążliwych z zielenią urządzoną (UZP)	13320,4	14,8
4	Nie użytki/tereny rolne	Tereny dróg publicznej klasy drogi dojazdowej (KDD)	5467,4	6,1
5	Nie użytki/tereny rolne	Tereny ciągów pieszo-jezdných (KXJ)	6280,6	7,0
		Razem	89950,3	100

**Tab. 1.** Zmiany w przeznaczeniu terenów proponowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W celu dokonania bilansu terenów wykorzystane zostało jego obecne użytkowanie.



Przeznaczenie ok. 58% obszaru objętego planem ulegnie zmianie (ok. 9 ha), która polegać będzie na zmianie terenów obecnie nieużytkowanych na tereny zainwestowane. Tereny zieleni nieurządzonej (ZN), teren cmentarza zamkniętego (ZCz), tereny lasów (ZL) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (WS) pozostają w dotychczasowym użytkowaniu (ich przeznaczenie nie ulega zmianie) lub zmiana ich użytkowania nie wpłynie na koszty finansowe uchwalenia planu (jak w przypadku terenów zieleni urządzonej (ZP)).

Zmiana dotyczy głównie wyznaczenia w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN (przeznaczenie podstawowe) oraz pod usługi nieuciążliwe i zielenią urządzoną (przeznaczenie dopuszczalne). Minimalna powierzchnia działki budowlanej będzie wynosiła 750m<sup>2</sup>, a maksymalna wysokość zabudowy podstawowej to 10m (dla obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 6m). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują prawie 66% powierzchni sporządzanego planu, objętej zmianami.

Kolejna zmiana, którą ustala plan dotyczy wyznaczenia terenów z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU (ok. 6%) oraz tereny usług nieuciążliwych z zielenią urządzoną UZP (ok. 15%). Pierwsze przeznaczenie dopuszcza zarówno realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (przeznaczenie podstawowe), jak i rzemiosła oraz zieleni urządzonej (przeznaczenie uzupełniające). Z kolei na terenach UZP mogą powstać usługi nieuciążliwe oraz tereny zieleni urządzonej.

Pozostałe 13% powierzchni obszaru objętej zmianami przeznaczone jest pod tereny komunikacji - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej KDD (6%) oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych KXJ (6,4%). Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego ustaleniami planu będzie zapewniać droga publiczna klasy drogi głównej (droga wojewódzka nr 718) – znajdująca się poza obszarem objętym projektem planu (o oznaczeniu informacyjnym w planie KDG) oraz drogi wewnętrzne (o oznaczeniu KDW).

## **6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Prognoza finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru obejmuje szacunkowe obciążenia finansowe gminy oraz przewidywane dochody uzyskane w następstwie uchwalenia i realizacji postanowień w nim zawartych w okresie 10 lat. Przyjęto, że taki horyzont czasowy, który z jednej strony, zapewnia uwzględnienie procesów wywołanych zmianami MPZP, z drugiej zaś, pozwala na stosunkowo wiarygodne oszacowanie charakteru zmian. Dłuższy okres analizy ograniczyłby wiarygodność szacowanych skutków, szczególnie w latach późniejszych. Ponadto, w związku z dynamicznymi zmianami społeczno-gospodarczymi (w skali lokalnej i globalnej) zachodzącymi współcześnie, postanowienia zmiany planu w dłuższym horyzoncie czasowym mogą się zdezaktualizować i wymagać zmian, które rodzić będą nowe skutki finansowe wymagające powtórnej analizy.

Zakres, przewidywanych w niniejszym opracowaniu obciążeń i dochodów jest szeroki i obejmuje najistotniejsze czynniki możliwe do wiarygodnego oszacowania.

W prognozowaniu dochodów uwzględniono:

- zmiany w podatkach od nieruchomości,
- dochody wynikające ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenu (renta planistyczna) oraz wybudowania infrastruktury technicznej wymuszonej postanowieniami planu (opłata adiacencka).

Szacując potencjalne obciążenia uwzględniono:

- koszty związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- rekompensaty związane ze spadkiem wartości nieruchomości lub niemożnością dotychczasowego sposobu użytkowania wynikającą ze zmian przeznaczenia terenu,
- koszty wybudowania infrastruktury technicznej wymuszonymi postanowieniami planu,
- koszty poniesione na obsługę procesu planistycznego.

Dodatkowo uwzględniono prawdopodobne koszty wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego zaplanowane przez gminę, których możliwość realizacji jest konsekwencją zmian proponowanych w omawianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie szacowania poszczególnych elementów składowych prognozy skorzystano ze wskaźników oszacowanych na podstawie istniejących danych lub wprost zaczerpniętych z dotychczasowej praktyki oraz poczyniono kilka założeń opisujących najbardziej prawdopodobne warianty wydarzeń.

Na podstawie danych z lokalnego rynku nieruchomości oszacowano średnią wartość gruntów o poszczególnych rodzajach przeznaczenia terenu:

Przeznaczenie terenu	wartość [zł/m <sup>2</sup> ]
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25,00
tereny zabudowy usługowej	25,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	25,00
tereny przemysłowe	15,00
tereny zabudowy zagrodowej	8,00
tereny rolne i leśne	1,20

**Tab. 2.** Średnie ceny nieruchomości ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu

Źródło: opracowanie własne

Stawki podatków od nieruchomości przyjęto na podstawie Uchwały Nr XXXI/217/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2014r. Dla podatku od nieruchomości przyjęto następujące założenia:

- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,66zł/m<sup>2</sup>,
- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, dla których czasowo zaprzestano tej działalności – 0,65zł/ m<sup>2</sup>,
- dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,56zł/ha,
- dla gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,26zł/m<sup>2</sup>,
- dla budynków mieszkalnych - 0,61zł/m<sup>2</sup>,
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 15,70/m<sup>2</sup>,
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłączonych czasowo z prowadzenia tej działalności – 13,70 zł/m<sup>2</sup>
- dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,75zł/ m<sup>2</sup>,
- dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 4,68zł/ m<sup>2</sup>,
- dla budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 4,40/ m<sup>2</sup>,
- dla budowli - 2% ich wartości (obliczonej zgodnie z odpowiednim orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego).

Stawki podatków rolnego i leśnego przyjęto, odpowiednio, na podstawie na podstawie Uchwały Nr XXXI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie obniżenia ceny skupu żyta do celów wymiaru podatku rolnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 44,00 zł/dt) oraz na podstawie na podstawie Uchwały Nr XXXI/216/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r.

w sprawie obniżenia średniej ceny 1 m<sup>3</sup> drewna dla celów wymiaru podatku leśnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 168,16 zł/m<sup>3</sup>).

Ściągalność podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego przyjęto na poziomie 95%.

Łączne wpływy z podatku od nieruchomości obliczono według wzoru:

$$\underline{\underline{\sum(PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times W_x \times P_x \times S) + \sum PO \times P_y \times S}}$$

Gdzie:

**PO** – powierzchnia danego typu terenu w m kw.

**WIZ** – wskaźnik intensywności zabudowy – podany w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**WDI** – prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu

**WPU** – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej

**W<sub>x</sub>** – współczynnik określający procentowo sposób użytkowania powierzchni użytkowej budynku (np. mieszkaniowej) w zależności od funkcji terenu

**P<sub>x</sub>** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowej budynków (np. stawka dla mieszkalnych) w zależności od funkcji terenu

**P<sub>y</sub>** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni nieruchomości gruntowej w zależności od funkcji terenu

**S** – współczynnik ściągalności podatku

Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej określono na 0,75. Na tej podstawie szacowane będą zobowiązania podatkowe ponoszone od powierzchni użytkowej budynków o poszczególnych funkcjach użytkowania.

Prognozując skutki uchwalenia zmiany MPZP należy poczynić pewne założenia dotyczące prawdopodobnego rozwoju sytuacji przewidując stopień wykorzystania możliwości wynikających z postanowień nowo uchwalonego aktu prawa miejscowego.

W niniejszym opracowaniu poczyniono założenia odnoszące się do:

- tempa zagospodarowywania terenu zgodnie z postanowieniami planu, w szczególności tempo rozwoju osadnictwa mieszkaniowego na terenach przeznaczonych w nowym planie pod funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe,
- prawdopodobnego stopnia wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu,
- współczynnika obrotu nieruchomościami oszacowany na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości,
- stopnia realizacji infrastruktury technicznej wymuszonej postanowieniami planu,
- wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej,

- stopnia zainwestowania na terenach przeznaczonych pod projekty fotowoltaiczne.

Tempo i stopień zagospodarowania terenu przeznaczonego w uchwalonej zmianie MPZP na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe przyjęto na podstawie obserwacji warunków lokalnych oraz ogólnych trendów związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Współczynnik określający stopień zagospodarowania terenu w poszczególnych latach uwzględnia formalno-prawne, organizacyjne i finansowe aspekty związane z procesem inwestycyjnym. Niski współczynnik zagospodarowania (rozumiany jako zakończony proces inwestycyjny, np. oddanie budynku mieszkaniowego do użytku) w pierwszym okresie związany jest z czasem potrzebnym inwestorom na stworzenie formalnych oraz organizacyjno-finansowych warunków inwestycji (np. pozwolenie na budowę, finansowanie inwestycji, realizacja). Zakładany jest wzrost intensywności zagospodarowywania terenu w okresie 3-5 roku oraz 7-8. W drugim przewidywanym okresie związane jest to ze wzrostem obrotu nieruchomościami po upływie 5 lat od uchwalenia MPZP i aktywnością inwestorów, którzy pozyskali nieruchomości po upływie tego okresu. Jednakże z uwagi na rosnące ograniczenie możliwości przewidzenia rzeczywistych trendów wraz z wydłużaniem się horyzontu czasowego należy pamiętać, iż szacowane wskaźniki są jedynie przybliżonymi przewidywaniami.

okres od uchwalenia MPZP [lata]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ogółem
współczynnik zagospodarowania [%]	1	3	5	7	5	5	6	8	5	5	50

**Tab. 3.** Współczynnik zagospodarowania terenu zgodnie z postanowieniami MPZP w okresie 10 lat od jego uchwalenia

Źródło: opracowanie własne

Prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej postanowieniami zmiany MPZP intensywności zagospodarowania terenu dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych określono na 0,3. Poczyniono założenia, że maksymalna intensywność zagospodarowania terenu nie będzie wykorzystywana w pełni ze względu na różne potrzeby i możliwości finansowe inwestorów oraz na specyfikę obszarów i projektów inwestycyjnych.

Współczynnik określający intensywność obrotu nieruchomościami uwzględnia pięcioletni okres w jakim potencjalne zbycie nieruchomości wiąże się z obowiązkiem uiszczenia tzw. renty planistycznej. Założono, że chęć zbycia nieruchomości wraz ze zbliżaniem się granicznego terminu będzie spadać, gdyż właściciele, chcąc uniknąć dodatkowych kosztów, będą skłonni przesunąć chęć sprzedaży nieruchomości do daty upłynięcia pięcioletniego okresu. Z kolei w późniejszym terminie ruch na rynku nieruchomości powinien znacząco wzrosnąć dzięki realizacji zawieszonych wcześniej transakcji. Jednakże w okresie tym, bez względu na rzeczywiste trendy, aktywność

na rynku nieruchomości nie będzie niosła skutków finansowych związanych z „rentą planistyczną”.

okres od uchwalenia MPZP [lata]	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	6	7	8	9	10	ogółem
współczynnik int. obrotu na rynku nieruchomości [%]	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	8	6	5	5	5	<b>21/50</b>

**Tab. 4.** Współczynnik intensywności obrotu nieruchomościami w okresie 10 lat od uchwalenia MPZP

Źródło: opracowanie własne

Okres całkowitej realizacji infrastruktury technicznej związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oszacowano na okres 10 lat, określając jednocześnie stopień zaawansowania prac równomiernie na poszczególne lata. Uwzględniono tu zarówno koszty związane z wykupem gruntów będących własnością prywatną niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, jak i koszty poniesione na budowę nowych elementów infrastruktury technicznej i rozbudowę istniejących do potrzeb określonych w projekcie planu.

okres od uchwalenia MPZP [lata]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ogółem
stopień zaawansowania prac inwestycyjnych [%]	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100

**Tab. 5.** Stopień zaawansowania realizacji infrastruktury technicznej związanej z uchwaleniem MPZP

Źródło: opracowanie własne

Mając na uwadze zasady racjonalnego gospodarowania zasobami spoczywającymi na gminnych decydentach oraz zasadzie partycypacji mieszkańców w kosztach ponoszonych przez społeczność lokalną charakterystyczną dla dojrzałych demokracji, stawkę opłaty adiacenckiej związaną z realizacją postanowień zmiany MPZP w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto na maksymalnym dopuszczalnym poziomie, tj. 50% wzrostu wartości nieruchomości. Możliwość obciążania mieszkańców częścią kosztów związanych z poprawą jakości życia wynika wprost z artykułów 145 i 146 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami upoważniającymi Radę Gminy do ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej maksymalnie na 50% oraz wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do ustalenia opłaty adiacenckiej każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Zmianę wartości nieruchomości związaną z wybudowaniem infrastruktury technicznej uśredniono do 5zł/m<sup>2</sup>.

Opisane powyżej założenia oraz wskaźniki charakteryzujące ilościową i jakościową realizację postanowień uchwalonej zmiany MPZP posłużyły do oszacowania zarówno potencjalnych obciążeń i dochodów gminy wynikających z jego uchwalenia.

## **7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY**

Finansowe skutki wynikające z ewentualnego uchwalenia zmiany MPZP związane są ze zmianą dotychczasowych ustaleń odnośnie użytkowania obszaru oraz z rzeczywistymi zmianami jakie mogą potencjalnie zajść na omawianym obszarze w wyniku jego uchwalenia. Do pierwszych należą między innymi zmiany w podatkach gruntowych związane ze zmianą przeznaczenia obszarów np. z rolnych (i innych) na mieszkaniowe i usługowe. Do drugich m.in. zobowiązania podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości budynkowych (lokalowych) związane z realizacją zabudowy, w tym mieszkaniowej i usługowej, koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej lub opłata planistyczna uiszczana przez właściciela w przypadku zbycia nieruchomości, dla których w wyniku uchwalenia planu szacowana wartość wzrosła. Oba aspekty zostały uwzględnione w niniejszym opracowaniu. Model szacujący finansowe skutki został skonstruowany w sposób umożliwiający określenie skutków wynikających z poszczególnych zapisów, tj. zmian w sposobie zagospodarowania dla poszczególnych obszarów (ogólnie oraz w poszczególnych latach). Ponadto możliwe jest przedstawienie wpływów i obciążeń wynikających z poszczególnych aspektów ekonomicznych, np. podatków od nieruchomości lub realizacji infrastruktury technicznej, etc. Model przedstawia liczbowe wyniki dla poszczególnych obszarów w okresie 10-cioletnim z rozbiciem na poszczególne lata oraz główne przyczyny, uwzględniając wszystkie omawiane rodzaje potencjalnych skutków finansowych mogących zajść w wyniku zmiany przeznaczenia. Algorytm obliczania poszczególnych elementów oparty jest na uproszczonych metodach obliczeniowych określonych prawem lub wynikających z realnych praktyk. Poszczególne skutki są sumowane dając ostateczny obraz potencjalnych efektów zmiany przeznaczenia na danym terenie. Wszystkie zmiany są również agregowane do poziomu całego obszaru opracowania tworząc bilans skutków wynikających z proponowanych w projekcie MPZP zapisów.

Zmiany w zobowiązaniach dotyczących podatków gruntowych powodują wzrost przewidywanych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych przy równoczesnym spadku wpływów z podatku rolnego i leśnego. Przyjęto, że wraz z realizacją inwestycji na obszarach, dla których zmieniono by przeznaczenie umożliwiając zainwestowanie (budownictwo mieszkaniowe i inne), powstaną zobowiązania związane z uiszczaniem podatku od nieruchomości budynkowych (lokalowych). Wysokość wpływów z tego podatku zależna będzie od stopnia zagospodarowania obszarów oraz intensywności zabudowy. Prognozowane wartości podatków szacowano zgodnie z metodologią ich obliczania.

Uchwalenie MPZP wskazanych obszarów na terenie gminy Drzewica skutkować będzie wzrostem dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości (przy uwzględnieniu zmniejszenia wpływów z tytułu podatku rolnego) w poszczególnych latach w sposób następujący:

- rok 1 – ok. 15 tys. zł,
- rok 2 – ok. 15 tys. zł,
- rok 3 – ok. 17 tys. zł,
- rok 4 – ok. 18 tys. zł,
- rok 5 – ok. 19 tys. zł,
- rok 6 – ok. 20 tys. zł,
- rok 7 – ok. 22 tys. zł,
- rok 8 – ok. 23 tys. zł,
- rok 9 – ok. 25 tys. zł,
- rok 10 – ok. 26 tys. zł.

W wyniku obrotu nieruchomościami, dla których na skutek uchwalenia MPZP zmieniły się zasady dotyczące zagospodarowania terenu można spodziewać się wpływów do budżetu gminy. Wartość tej kwoty zależna będzie od intensywności obrotu nieruchomościami na lokalnym rynku. Łącznie prognozowany wpływ w tej kategorii szacuje się na:

- rok 1 – ok. 5 tys. zł,
- rok 2 – ok. 7 tys. zł,
- rok 3 – ok. 5 tys. zł,
- rok 4 – ok. 3 tys. zł,
- rok 5 – ok. 1 tys. zł.

W związku z obrotem na rynku nieruchomościami należy również uwzględnić wpływy do budżetu gminy wynikające z podatku od czynności cywilno-prawnych. Jednak wpływy te nie są istotne dla wielkości budżetu gminy. Z tego tytułu rocznie do budżetu gminy powinno wpływać dodatkowo od kilkuset do ponad tysiąca złotych, w konsekwencji łącznie w ciągu analizowanego 10-cio letniego okresu kwota ta wyniesie około 7 tys. zł.

Wysokość kosztów związanych z realizacją postanowień zmiany MPZP w zakresie infrastruktury technicznej zależeć będzie od intensywności zainwestowania leżącego po stronie Gminy Drzewica. Koszty z tytułu wykupu gruntów pod drogi (poszerzenia) oszacowano na ok. 6 tys. zł co daje rocznie kwotę poniżej 1000 zł (ok. 600-700 zł) w przypadku równomiernego zainwestowania rozłożonego na okres 10-cio letni. Zdecydowanie istotniejszy z punktu widzenia ciężaru finansowego będzie wpływ wydatków związanych z budową drogi (długości Około 450 metrów). Szacowany łączny koszt tego odcinka wynosi około 450 tys. zł, co w przypadku równomiernego zainwestowania rozłożonego na okres 10-cio letni oznacza roczne koszty na poziomie 45 tys. zł. Realne koszty i rozłożenie ich w czasie zależą w głównej mierze od decyzji co do okresu (wybrany termin), trybu realizacji (jednorazowa budowa lub podział na odcinki) i parametrów technicznych drogi (np. sposób utwardzenia, infrastruktura towarzysząca, etc.).

Część kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej, w tym wypadku drogi, może być pokryta z wpływów tytułem opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości. Przyjmując maksymalną – 50% - stawkę opłaty adiacenckiej wpływy należy oszacować na poziomie ponad 70 tys. zł. Realne wpływy i ich rozkład w czasie zależą przede wszystkim od tempa inwestycji (realizacji infrastruktury drogowej), przyjętej stawki procentowej opłaty adiacenckiej oraz ściągalności powstałych zobowiązań finansowych wobec gminy.



Kosztem związanym z uchwaleniem MPZP są wydatki poniesione w procesie planistycznym, przede wszystkim związane z realizacją umowy o sporządzenie dokumentacji planistycznej. Koszt poniesiony na sporządzenie MPZP wskazanych obszarów wyniesie – 6150 zł (na podstawie umowy nr 68/2012 między Gminą i Miastem Drzewica a PHU Maxi Usługi Urbanistyczne).

Ogólnie przewidywane skutki finansowe związane z uchwaleniem i realizacją postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanych obszarów oszacowano w poszczególnych latach na:

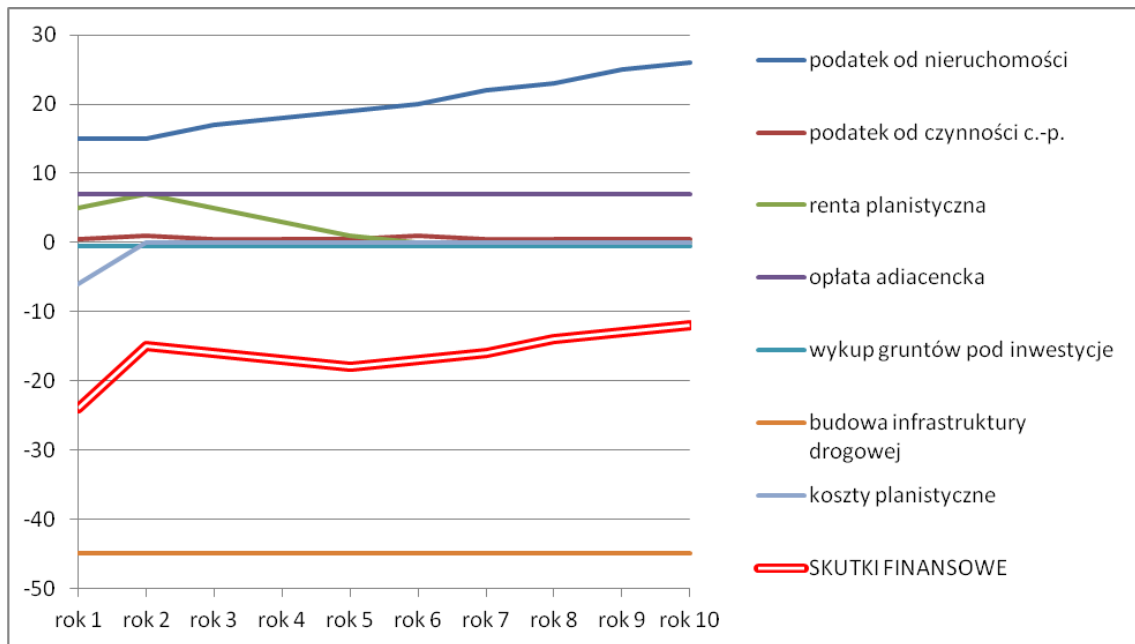
- rok 1 – ok. 24 tys. zł
- rok 2 – ok. 15 tys. zł
- rok 3 – ok. 16 tys. zł
- rok 4 – ok. 17 tys. zł
- rok 5 – ok. 18 tys. zł
- rok 6 – ok. 17 tys. zł
- rok 7 – ok. 16 tys. zł
- rok 8 – ok. 14 tys. zł
- rok 9 – ok. 13 tys. zł
- rok 10 – ok. 12 tys. zł dodatkowych obciążeń dla budżetu gminy.

	[tys. zł]									
	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10
podatek od nieruchomości	15	15	17	18	19	20	22	23	25	26
podatek od czynności c.-p.	<1	1	<1	<1	<1	1	<1	<1	<1	<1
renta planistyczna	5	7	5	3	1	0	0	0	0	0
opłata adiacencka	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
wykup gruntów pod inwestycje	<-1	<-1	<-1	<-1	<-1	<-1	<-1	<-1	<-1	<-1
budowa infrastruktury drogowej	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45
koszty planistyczne	-6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUTKI FINANSOWE</b>	<b>-24</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>	<b>-17</b>	<b>-18</b>	<b>-17</b>	<b>-16</b>	<b>-14</b>	<b>-13</b>	<b>-12</b>

**Tab. 6.** Prognozowane skutki finansowe uchwalenia MPZP w ciągu 10 lat [zł]

Źródło: opracowanie własne

Prognozowane skutki finansowe w przyjętym wariantcie realizacji inwestycji dla poszczególnych lat (w 10-cio letnim okresie od uchwalenia MPZP) wahają się od 12 tys. zł do ponad 24 tys. zł dodatkowych obciążeń dla budżetu gminy. Najwyższe wpływy spodziewane są w ostatnich latach szacowanego okresu, w związku z tym łączne obciążenia w tym okresie będą najniższe (przyjęto proporcjonalne rozłożenie kosztów inwestycji na 10 lat). Związane jest to w głównej mierze ze wzrostem wpływów z podatków od nieruchomości lokalowych wraz z rozwojem procesu inwestycyjnego (m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). W przypadku innych rozwiązań w zakresie planowania inwestycji drogowych wpływ postanowień planu na budżet gminy może się znacząco różnić w poszczególnych latach.



**Ryc. 2.** Prognozowane skutki finansowe uchwalenia MPZP w poszczególnych latach [tys. zł]

Źródło: opracowanie własne

## 8. WNIOSKI

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie zmianie ulegnie przeznaczenie części obszaru na takie, które umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz mieszanej. Niesie to ze sobą pewne konsekwencje finansowe dla budżetu gminy. Z jednej strony oznacza wpływy z tytułu podatków i opłat. Z drugiej, w wyniku konieczności rozwoju infrastruktury drogowej, obciąży w kolejnych latach budżet gminy kosztami realizacji inwestycji drogowych. W analizowanym 10-cio letnim okresie od uchwalenia MPZP bilans dodatkowych wpływów i kosztów będzie ujemny – przynajmniej biorąc pod uwagę enumeratywnie wymienione w analizie kategorie skutków finansowych. Do celów analizy przyjęto, że czas realizacji wymaganych inwestycji rozłożony zostanie na cały 10-cio letni okres. W takim wariantcie zarówno koszty (wykup i budowa drogi) jak i część dodatkowych wpływów zależnych od realizacji inwestycji (opłata adiacencka) również rozłoży się proporcjonalnie. Należy pamiętać, że inny od założonego powyżej wariant decyzyjny w sprawie realizacji inwestycji wynikających z MPZP będzie znacząco wpływał na realny bilans wpływów i obciążeń w poszczególnych latach. Ponadto należy mieć na względzie, że część korzyści wynikających z proponowanych rozwiązań planistycznych jest niemierzalna w kategoriach finansowych lub trudna do oszacowania i nie ujęte zostały w związku z tym w niniejszym opracowaniu. Są to między innymi korzyści związane z uruchomieniem dodatkowych obszarów pod inwestycje mieszkaniowe, które realizować mogą zapotrzebowanie społeczne w tym zakresie. W bilansie nie ujęto również potencjalnych korzyści wynikających z aktywizacji ekonomicznej (obszaru U, MNU), a zatem ewentualne miejsca pracy, wpływy z podatków dochodowych, CIT

i VAT, migracje wewnętrzne i zewnętrzne (spoza terenu gminy) wpływające na dochody i koszty realizacji kompetencji samorządu.

Podsumowując, przy założonych parametrach i realizacji inwestycji wynikających z MPZP w przyjętym wariantcie bilans wpływów i obciążeń budżetu gminy w analizowanym okresie będzie ujemny, jednak obciążenia, na średnim poziomie około 15 tys. zł, nie przekraczają możliwości finansowych gminy. Uwzględniając inne (również pozafinansowe) czynniki skutki należy ocenić pozytywnie.