

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DOTYCZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRZEWICA FRAGMENTU W
MIEJSCOWOŚCIACH GIEŁZÓW, RADZICE DUŻE I ŚWIERCZYNA

Opracowanie:
mgr inż. arch. Mirosław Śmietanka
wykształcenie kierunkowe w zakresie wyceny nieruchomości

Wstęp - podstawa prawna

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje jednostki samorządu terytorialnego do sporządzania, w ramach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokumentu określającego prognozowane skutki finansowe uchwalenia tego planu. Głównym założeniem tego dokumentu, czyli **prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, zwanego dalej **prognozą** jest ułatwienie władzom samorządowym podejmowania decyzji w zakresie polityki przestrzennej z uwzględnieniem ich możliwości budżetowych.

Wymóg sporządzenia prognozy wynika z zapisów art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zmianami).

2. Wykorzystane akty prawne

Ustawy:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zmianami).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1990 ze zmianami).

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1170 ze zmianami).

Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 333).

Przepisy wykonawcze:

Rozporządzenie 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)

Przepisy prawa miejscowego:

Uchwała Rady Gminy i Miasta w Drzewicy Nr XLVI/345/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyzna.

Uchwała Rady Miejskiej w Drzewicy Nr XXIV/187/2020 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 r.

3. Źródła informacji

Dane z katastru nieruchomości wydane przez Powiatowe Biuro Geodezji, Kartografii i Katastru.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych prognozą.

Dane z lokalnego rynku nieruchomości.

Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych „SEKOCENBUD”.

Wizja lokalna obszaru opracowania.

Wykorzystana literatura

„Wycena nieruchomości – informacje, wyjaśnienia, przepisy, porady”, zeszyt nr 44, WACETOB, W – wa 2003 r.

A. Hopfer, R. Żróbek, S. Żróbek: „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym – procedury obliczeniowe”, Wyd.TWIGGER, W-wa 2001 r.

„Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym”, materiały z seminarium urbanistów, Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów, W-wa, 2004 r.

R. Cymerman: „Prognoza skutków (...) – nowe zadanie dla rzeczoznawców majątkowych”, w: „Rzeczoznawca Majątkowy”, nr 1 (41), styczeń – marzec 2004 r., s. 11

4. Cel opracowania

Wykonanie niniejszej prognozy warunkować ma uchwalenie proponowanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy społecznej świadomości możliwych do przewidzenia skutków finansowych dla budżetu gminy Drzewica - sporządzona na potrzeby samorządu oraz społeczności lokalnej ma charakter informacyjny, podnoszący wiedzę o możliwościach i działaniach inwestycyjnych gminy oraz wynikających z uchwalenia planu konsekwencjach finansowych.

5. Zakres opracowania

Zawartość merytoryczną prognozy określa rozporządzenie 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). Zgodnie z zapisem § 11 tego rozporządzenia prognoza powinna w szczególności zawierać:

prognozę wpływu ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania na rzecz właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości, dla których w związku z uchwaleniem zmiany planu korzystanie z nieruchomości lub jej części stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone,

prognozę wpływu ustaleń mpzp na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy,

wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych, lub w zależności od potrzeb formułować propozycje innych niż w projekcie planu miejscowego ustaleń sprzyjających rentowności zainwestowania.

Sporządzana prognoza odnosi się wyłącznie do obszarów zmieniających sposób zainwestowania lub zmianę użytkowania, które mają wpływ na dochody własne i wydatki gminy.

Zakres wykonanych prac

W celu sporządzenia prognozy przeprowadzono następujące prace:

- zapoznano się z ustaleniami planu miejscowego,
- ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zmianami) w wysokości 15 %,
- zapoznano się z danymi dotyczącymi dochodów własnych i wydatków gminy,
- dokonano oceny proponowanych zmian Planu w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych,
- przeprowadzono wizję terenów objętych PROGNOZĄ.

Prognoza skutków finansowych realizacji ustaleń zmiany planu

Założenia

Na potrzeby sporządzania prognozy określono wartość gruntów, przyjęto następujące założenia:

- wartość gruntów budowlanych: 60-80,0 zł/m².
- Wartość gruntów rolnych: 2,0 - 2,5 zł/m².

Uchwała Rady Miejskiej w Drzewicy Nr XXIV/187/2020 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 r. :

- 1) od budynków lub ich części:
 - a) mieszkalnych - 0,79 zł od 1m² powierzchni użytkowej,

- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 19,98 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
 - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 5,06 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - f) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - g) od budowli 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych .
- 2) od gruntów:
 - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,88 zł od 1m² powierzchni,
 - b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,
 - d) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 zł od 1m² powierzchni,
 - e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018r. poz. 1398), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,28 zł od 1 m² powierzchni.

Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (renty planistycznej) – 15% - wg zapisu projektu planu. Dla terenów gminnych bądź zbywanych na jej rzecz stawka wynosi 0%.

Stawki podatku od nieruchomości dotyczące gruntów dla których plan ustala inne przeznaczenie, będą naliczane od drugiego roku po uchwaleniu planu

Stawki podatku od nieruchomości dotyczące budynków, będą naliczane od czwartego roku po uchwaleniu planu

Koszty związane z budową infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego – stawki cen jednostkowych dla poszczególnych rodzajów robót budowlanych w oparciu o Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych SEKOCENBUD

Zestawienie obszarów zmieniających przeznaczenie

Pow. [m ²]	Właściciel	Przeznaczenie w projekcie mpzp
196 500	Prywatny	RM - teren zabudowy zagrodowej; R/RM – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej; P/U – teren teren obiektów produkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej; U – teren zabudowy usługowej; RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym , hodowlanym

Pozostałe tereny nie zmieniają przeznaczenia .

Prognozowane skutki finansowe realizacji ustaleń Planu

Koszty wynikające z uchwalenia Planu

Realizacja układu komunikacyjnego

Powierzchnia – 1 755 m²

Charakterystyka techniczna obiektu:

Roboty ziemne – korpus drogowy, podbudowa z gruntu stabilizowanego cementem na warstwie z kruszywa, nawierzchnia jezdni z mieszanek mineralno asfaltowych, nawierzchnia chodników i wjazdów do posesji z kostki betonowej na podsypce

Ogółem obiekt – cena jednostkowa 1 m² nawierzchni – 254 zł

$$1\,755\text{ m}^2 \times 254\text{ zł/m}^2 = 445\,770\text{ zł}$$

Prognoza nie uwzględnia kosztów związanych z modernizacją istniejących dróg publicznych.

Przewiduje się wykupu działek na poszerzenie dróg publicznych w kwocie szacunkowej 280 000,00 zł.

Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

Przy określaniu kosztów infrastruktury technicznej założono możliwość podłączenia do istniejących systemów oraz korzystne warunki geo – inżynierskie występujące na terenie opracowania

Sieć wodociągowa o długości 620 m

Charakterystyka techniczna sieci: roboty ziemne – wykopy, podłoże pod rurociąg z materiałów sypkich, rury, armatura i uzbrojenie – hydranty podziemne ze skrzynką uliczną i nadziemne.

cena jednostkowa 1 m sieci – 460 zł

$$\text{sieć wodociągowa } 620\text{ m} \times 460\text{ zł/m} = 285\,200\text{ zł}$$

Sieć kanalizacyjna o długości 1240 m

Charakterystyka techniczna sieci: roboty ziemne – wykopy, podłoże pod rurociąg z materiałów sypkich, rury, armatura i uzbrojenie:

cena jednostkowa 1 m sieci – 420 zł

$$\text{sieć wodociągowa } 1240\text{ m} \times 420\text{ zł/m} = 520\,800\text{ zł}$$

Koszty podziałów geodezyjnych

koszt - 84 000 zł

Odszkodowania, wykupienie, zamiana nieruchomości

Podjęcie uchwały spowoduje skutków finansowych w postaci wypłaty odszkodowań w związku z przejściem terenu na poszerzenie dróg. Zakłada się, że uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje ograniczeń w użytkowaniu istniejących obiektów budowlanych oraz ograniczenie praw nabytych odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

Dochody wynikające z uchwalenia Planu

Opłata planistyczna

Ustalono wysokość opłaty planistycznej wynoszącej w projekcie planu na 15%,

Oplaty, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników. W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

Oplatę planistyczną, można pobierać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Przewiduje się uzyskanie opłaty planistycznej w okresie 5 lat z wszystkich nieruchomości objętych planem, w kwocie 80 000 zł .

Zakłada się, że około 5% nieruchomości ulegnie zbyciu w okresie pierwszych 5 lat obowiązywania zmiany planu.

Podatek od nieruchomości

Założenia:

Stawki podatków od nieruchomości – wg uchwały Rady Miejskiej.

Podatek od gruntów – naliczany od drugiego roku od uchwalenia planu

Podatek od budynków – naliczany od czwartego roku od uchwalenia planu.

od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,88 zł / m² powierzchni

Powierzchnia – 1,25 ha (12 500 m²)

$$P_g = 12\,500 \text{ m}^2 \times 0,88 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{11\,000,00 \text{ zł}}$$

od pozostałych gruntów

Powierzchnia – 18,30 ha (183 000 m²)

$$P_g = 183\,000 \text{ m}^2 \times 0,36 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{65\,880,00 \text{ zł}}$$

od budynków mieszkalnych

Założono średnią powierzchnię użytkową nowych budynków na obszarze objętym planem – 4600 m² powierzchni użytkowej

$$P_b = 4\,600 \text{ m}^2 \times 0,79 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3\,634,00 \text{ zł}}$$

od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

Założono powstanie budynków o powierzchni użytkowej 2200 m²

$$P_b = 2\,200 \text{ m}^2 \times 19,98 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{43\,956 \text{ zł}}$$

Opłata adiacencka z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

Zgodnie z art. 144, 145 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Gmina **może**, w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi, ustalenie może nastąpić w terminie do trzech lat od urządzenia lub modernizacji drogi.

Wobec perspektywy poniesienia przez gminę, wskutek realizacji ustaleń planu, znacznych kosztów związanych budową dróg czy elementów infrastruktury technicznej – celowym wydaje się sugestia o podjęciu przez Radę Gminy uchwały o wymiarze opłaty adiacenckiej.

Przyjmowanie szczegółowych założeń dotyczących kwot - wzrostu wartości nieruchomości po każdym kolejnym etapie realizacji ustaleń planu – wobec braku danych dotyczących priorytetów i możliwości finansowych gminy oraz długiego okresu realizacji tychże etapów – będzie z pewnością w znacznym stopniu odbiegało od rzeczywistego wymiaru tej opłaty w przyszłości.

Opłata od czynności cywilnoprawnych - 6 560 PLN

Zestawienie skutków finansowych realizacji ustaleń Planu

Z zawartych w prognozie zestawień wynika, iż realizacja ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego terenu objętego opracowaniem spowoduje powstanie skutków finansowych w postaci wydatków związanych z wykupem nieruchomości.

Zestawienie kosztów:

- Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji – **1 251 770 zł**
- Odszkodowania, wykupienie, zamiana nieruchomości – **280 000 zł**

Zestawienie dochodów:

- Opłata planistyczna – **80 000 zł**
- Podatek od nieruchomości – **124 470 zł**
- Opłata adiacencka – **brak**
- Opłata od czynności cywilno – prawnych – **6 560 zł**