

Burmistrz Gminy i Miasta w Drzewicy

## PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DRZEWICA FRAGMENTU W MIEJSCOWOŚCIACH  
RADZICE DUŻE, KRZCZONÓW I ŚWIERCZYNA

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

MAJ 2015

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 XXIX/210/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r. zmieniającej Uchwałę Rady Gminy i Miasta w Drzewicy Nr XVII/128/2012 z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna.

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. 2015 r., poz. 199, poz. 443) jako jednego z etapów czynności formalno-prawnych dotyczących jego sporządzenia. Prognoza została wykonana równoległe z analizowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna 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. 2015 r., poz. 782) 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 i leśnego.

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.

### 3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna oraz ustalenia jej zakresu sporządzono w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443).

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. 2015 r., poz. 782),
- 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 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1381 z późn. zm.),
- 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 2014 r., poz. 849 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 626),
- 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 XXIX/210/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r. zmieniającej Uchwałę Rady Gminy i Miasta w Drzewicy Nr XVII/128/2012 z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna,

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,
- Czekieli-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:] Bról 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.

Wpływ na ostateczny kształt prognozy miało także Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PNK.I-4131.610.2014 Wojewody Łódzkiego z dnia 5 grudnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r., poz. 4712) stwierdzające nieważność uchwały Nr XLII/292/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna, w części „dotyczącej terenu wskazanego na załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały”. Ponadto stwierdzono nieważności wyżej przywołanej uchwały w odniesieniu do ustaleń § 8 ust. 3 pkt 1 przedmiotowej uchwały w zakresie sformułowania „(...) stały (...)”. Pozostała część planu została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego dnia 18 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r., poz.4710).

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:

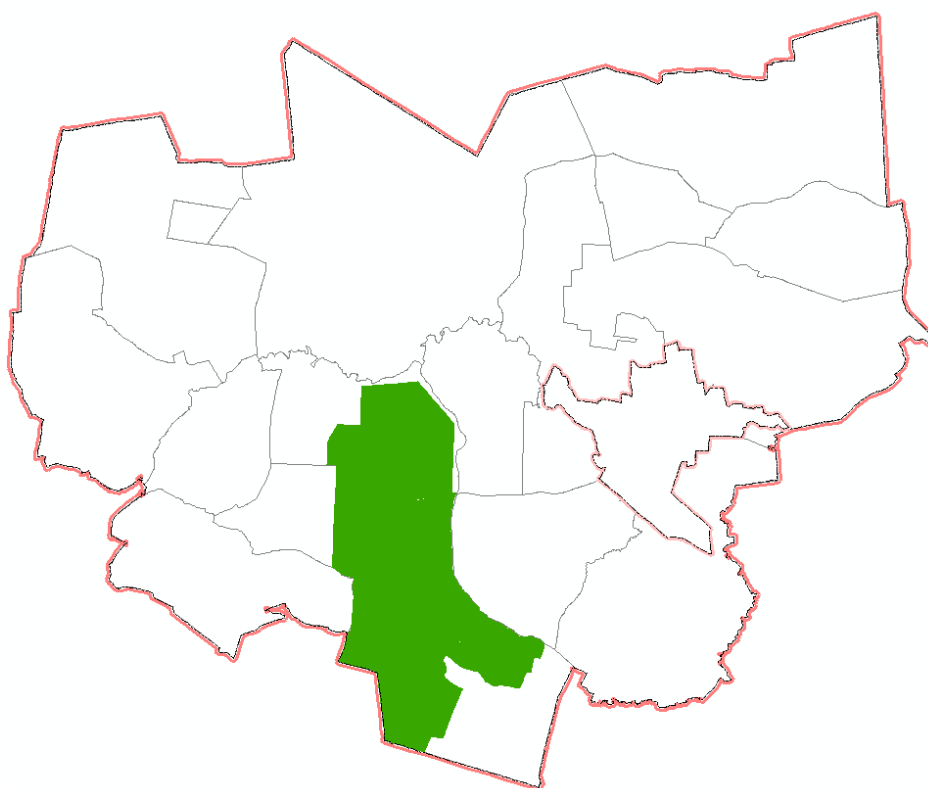
- stawki podatków lokalnych,
- oraz informacje wynikające z zapisów projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym:
- przeznaczenie terenu,
  - wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości 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 jeden obszar (o pow. ewid. ok. 1017 ha), który znajduje się na fragmentach obrębów geodezyjnych Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna. Swoim zasięgiem obejmuje środkową i południową części gminy. W chwili obecnej obszar ten użytkowany jest rolniczo, znajdują się tu także tereny lasów.

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 XXIX/210/2013 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 28 sierpnia 2013 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 sporządzenia planu nie znajdują się żadne 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 gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna z 2015 r.	Powierzchnia zmian [m <sup>2</sup> ]	% udział zmiany w stosunku do ogólnej powierzchni zmian
1	Nieużytki/tereny rolne	Tereny elektrowni fotowoltaicznych (EF)	114822,4	9,48
2	Nieużytki/tereny rolne	Tereny zalesień (ZLn)	1074890,1	88,73
3	Nieużytki/tereny rolne	Tereny dróg wewnętrznych (KDW) do projektowanych elektrowni fotowoltaicznych	5764,0	0,48
4	Nieużytki/tereny rolne	Poszerzenie istniejących dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej (KDZ i KDD)	15880,2	1,31
Razem			1211357,0	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. 11,1% powierzchni obszaru objętego planem ulegnie zmianie (ok. 121,1 ha), która polegać będzie na zmianie terenów obecnie użytkowanych rolniczo (lub nieużytkowanych) na tereny zainwestowane. Tereny usług (U), tereny usług publicznych (UP), tereny usług oświaty (UO), tereny zabudowy zagrodowej (RM), rolnicze (RP), tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych (KDR), tereny lasów (ZL), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (KDZ), tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (KDD), tereny ciągów pieszo jezdnych (KXJ) oraz część terenów dróg wewnętrznych (KDW) pozostają w dotychczasowym użytkowaniu (ich przeznaczenie nie ulega zmianie).

Zmiana dotyczy głównie wyznaczenia w planie terenów pod elektrownie fotowoltaiczne (EF). Ich łączna powierzchnia wynosi 11,5 ha (czyli blisko 9,5% ogólnej powierzchni zmian). Moc planowanych elektrowni będzie do 3 MW dla terenu oznaczonego symbolem EF/3 na rysunku planu i 1,5 MW dla terenów oznaczonych symbolem EF/1 i EF/2. Plan dopuszcza lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej. Ich wysokość ma nie przekraczać 4 m.

Plan wyznacza także tereny dróg wewnętrznych (KDW), które zapewnią dostęp komunikacyjny do elektrowni fotowoltaicznych. Będą one zajmowały niecałe 0,5% powierzchni obszarów objętych zmianami (0,6 ha).

Poszerzenie istniejących dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej (KDZ i KDD) (tj. dostosowanie ich do odpowiednich parametrów dróg publicznych) to ok. 1,3% powierzchni obszarów zmian (blisko 1,6 ha powierzchni).

Pozostałe 88,7% powierzchni obszaru objętej zmianami przeznaczone jest pod tereny zalesień. Ich zasięg wynika z przeznaczenia w obowiązującym studium oraz złożonych do UGiM wniosków osób fizycznych.

## **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 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 oraz rolnego i leśnego.

Szacując potencjalne obciążenia uwzględniono:

- koszty związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- koszty poniesione na obsługę procesu planistycznego.

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:

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

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.

Okres całkowitej realizacji postanowień MPZP w zakresie poszerzenie istniejących dróg oszacowano na okres 10 lat, określając jednocześnie stopień zaawansowania prac równomiernie na poszczególne lata. Uwzględniono tu przede wszystkim koszty związane z wykupem gruntów będących własnością prywatną niezbędnych do realizacji inwestycji

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

Do oszacowania skutków finansowych wynikających z przeznaczenia pewnych obszarów pod urządzenia fotowoltaiczne przyjęto parametry wynikające z technicznych, finansowych oraz organizacyjnych właściwości tego typu inwestycji. Podstawowym założeniem jest przyjęcie, że do wybudowania farmy fotowoltaicznej o mocy 1MW potrzeba nieruchomości o powierzchni około 2,0 ha. Przyjęto także, że budowle podlegające opodatkowaniu podatkiem od budowli i ich części (podatek od nieruchomości) mają wartość około 1mln zł na każdy 1MW mocy produkcyjnej. W tym wypadku uwzględniono stosowne orzecznictwo i interpretacje dotyczące zakresu opodatkowania budowli, mówiące o elementach związanych bezpośrednio z gruntem (bez maszyn) oraz infrastrukturze technicznej jako przedmiocie opodatkowania.

Dodatkowo założono współczynnik postępów w realizacji infrastruktury (budowli) niezbędnych do uruchomienia farm fotowoltaicznych, uwzględniając czas procesu inwestycyjnego. Przyjęto założenie, że pełne zainwestowanie obszaru przeznaczonego na farmy fotowoltaiczne zajmie 3 lata, tak że w każdym kolejnym roku licząc

od momentu uchwalenia MPZP osiągnięty zostanie poziom realizacji 1/3 wszystkich budowli.

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 związane z realizacją urządzeń fotowoltaicznych. Do drugich m.in. zobowiązania podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości, w szczególności związane z realizacją budowli. 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 inwestycji publicznych, 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 uproszonych 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 zmiany MPZP zapisów.

Zmiany w zobowiązaniach dotyczących podatków gruntowych powodują wzrost przewidywanych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych oraz budowli, a także spadek wpływów z podatku rolnego przy równoczesnym wzroście wpływów z tytułu podatku leśnego. Przyjęto, że wraz z realizacją inwestycji na obszarach, dla których zmieniono by przeznaczenie umożliwiając zainwestowanie (farmy fotowoltaiczne), powstaną zobowiązania związane z uiszczaniem podatku od nieruchomości od budowli. Wysokość wpływów z tego podatku zależna będzie od stopnia zagospodarowania obszarów. Prognozowane wartości podatków szacowano zgodnie z metodologią ich obliczania.

Uchwalenie zmiany MPZP wskazanych obszarów na terenie gminy Drzewica skutkować będzie wzrostem dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w poszczególnych latach w sposób następujący:

- rok 1 – ok. 80 tys. zł

- rok 2 – ok. 115 tys. zł
- rok 3 – ok. 145 tys. zł
- rok 4 – ok. 140 tys. zł
- rok 5 – ok. 135 tys. zł
- rok 6 – ok. 130 tys. zł
- rok 7 – ok. 125 tys. zł
- rok 8 – ok. 120 tys. zł
- rok 9 – ok. 115 tys. zł
- rok 10 – ok. 110 tys. zł dodatkowych wpływów do budżetu gminy.

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 20 tys. zł co daje rocznie kwotę około 2000 zł w przypadku równomiernego zainwestowania rozłożonego na okres 10-cio letni.

Kosztem związanym z uchwaleniem zmiany 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 – 36900 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 zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanych obszarów oszacowano w poszczególnych latach na:

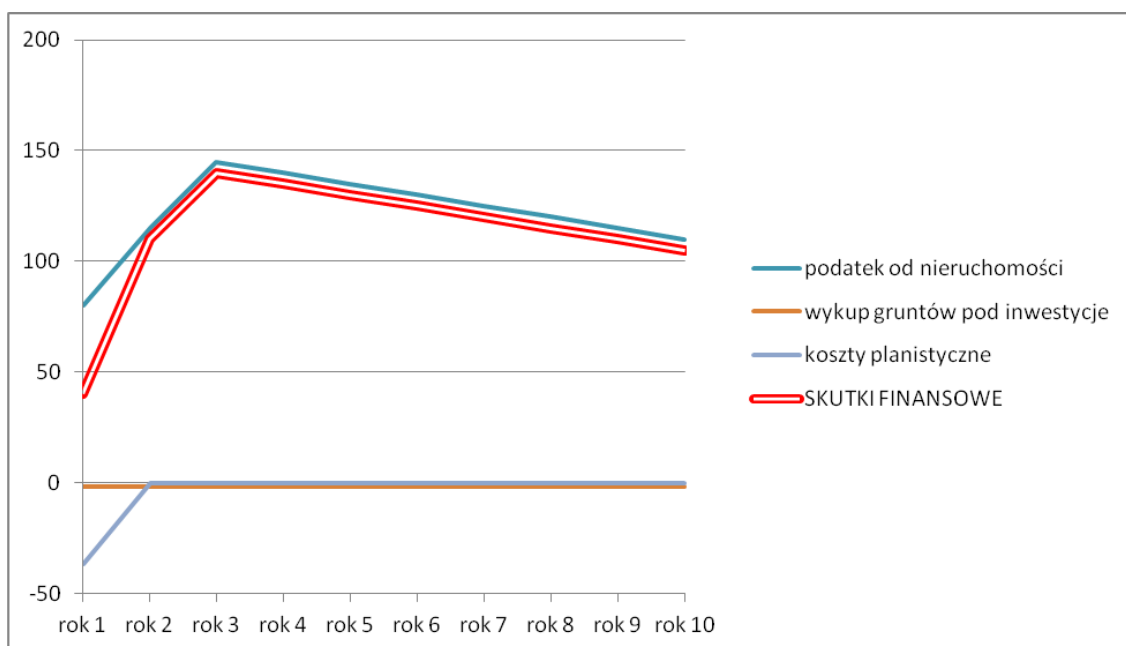
- rok 1 – 40-45 tys. zł,
- rok 2 – ok. 115 tys. zł,
- rok 3 – ok. 145 tys. zł,
- rok 4 – ok. 140 tys. zł,
- rok 5 – 130-135 tys. zł,
- rok 6 – 125-130 tys. zł,
- rok 7 – 120-125 tys. zł,
- rok 8 – 115 tys. zł,
- rok 9 – 110 tys. zł,
- rok 10 – 105 tys. zł dodatkowych wpływów do budżetu gminy.

	[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, rolny i leśny	80	115	145	140	135	130	125	120	115	110
wykup gruntów pod inwestycje	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
koszty planistyczne	-36,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUTKI FINANSOWE</b>	<b>40-45</b>	<b>115</b>	<b>145</b>	<b>140</b>	<b>130-135</b>	<b>125-130</b>	<b>120-125</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>105</b>

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

Źródło: opracowanie własne

Prognozowane skutki finansowe dla poszczególnych lat (w 10-cio letnim okresie od uchwalenia zmiany MPZP) wahają się od około 40 tys. zł do około 145 tys. zł dodatkowych wpływów do budżetu gminy. Najwyższe wpływy spodziewane są w roku 3 szacowanego okresu. Związane jest to w głównej mierze ze wzrostem wpływów z podatków od nieruchomości od budowli wraz z postępami procesu inwestycyjnego (farmy fotowoltaiczne) aż do trzeciego roku to inwestycje zostaną zrealizowane (zgodnie z założeniami przyjętymi w prognozie). Powolny spadek dodatkowych wpływów w kolejnych latach związany jest z amortyzacją budowli będących przedmiotem opodatkowania.



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

Źródło: opracowanie własne

## 8. WNIOSKI

W wyniku realizacji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym proponowanych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obszarów (o powierzchni około 11,5 ha) przeznaczonych zostanie pod realizację inwestycji związanych z pozyskiwaniem energii słonecznej do celów gospodarczych. Z punktu widzenia budżetu gminy tego typu inwestycje rodzą zobowiązania podatkowe – podatki od nieruchomości gruntowych oraz budowli niezbędnych do realizacji zamierzeń. W omawianym przypadku wpływy te na poziomie średnio około 120 tys. złotych są najistotniejszym elementem wpływającym na bilans tzw. zysków i strat finansowych gminy. Poza kwestiami podatkowymi wpływającymi pozytywnie na dochody budżetu gminy realizacja założeń omawianego projektu MPZP niesie za sobą konieczność poniesienia kosztów związanych z wykupem gruntów (regulacja i poszerzeń dróg publicznych) oraz kosztami planistycznymi. Łączny bilans wpływów i kosztów wynikających z uchwalenia MPZP będzie, zgodnie z szacunkami, dodatni dając dodatkowe dochody na poziomie, średnio, około 115 tys. złotych.