

**PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA**

**zmiany Nr 3 zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego
osiedla „Dygasińskiego” w Chmielniku.**

opracowanie:
mgr inż. arch. Grzegorz Zarzycki
upr. arch. SW- 45/2008

Kielce, 2014r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.
2. Podstawa prawna opracowania i materiały źródłowe.
3. Charakterystyka obszaru objętego granicami planu.
 - 3.1. Istniejący stan zainwestowania.
 - 3.2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Prognoza dochodów własnych gminy.
 - 4.1. Prognoza wpływu z tytułu wzrostu wartości gruntu (opłata planistyczna).
 - 4.2. Prognoza wpływu z opłat adiacenckich z tytułu podziału gruntu.
 - 4.3. Opłaty adiacenckie z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 4.4. Prognoza wpływów z podatków lokalnych.
 - 4.5. Prognoza wzrostu dochodu gminy z tytułu sprzedaży własnych nieruchomości.
5. Prognoza wydatków gminy.
 - 5.1. Koszt sporządzenia planu miejscowego.
 - 5.2. Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntów.
 - 5.3. Koszt wykupu gruntów na realizację celów publicznych.
 - 5.4. Koszt podziałów geodezyjnych.
6. Zestawienie wpływów i wydatków gminy z tytułu realizacji planu miejscowego.
7. Wnioski i zalecenia wynikające z prognozy

Załączniki graficzne – rysunek planu – plansza podstawowa 1:1000

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie wynika z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, nakładającego na jednostki samorządu terytorialnego obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem postanowień art. 36 ustawy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

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 planu. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto na dzień jej sporządzenia i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu. Czas objętego prognozą przyjmuje się na około 10lat od uchwalenia planu.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych, decyzji związanych z pobieraniem opłat lub wypłacaniem odszkodowań związanych ze wzrostem lub obniżeniem wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - §11, prognoza zawiera:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

- Uchwała nr XXVIII/246/2013 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego” w Chmielniku, wraz z Uchwałą nr XXXVIII/350/2014 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 28 marca 2014 roku w sprawie zmiany Uchwały nr XXVIII/246/2013 Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego” w Chmielniku
- Projekt uchwały Nr z dnia w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dygasińskiego” w Chmielniku
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chmielnik;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2012 nr 0 poz. 647 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. z 2003 Nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2010 Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 Nr 0 poz. 594 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 Nr 0 poz. 885 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. 2010 Nr 95 poz. 613 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2013 Nr 0, poz. 1205);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013 Nr 0, poz. 260 z późniejszymi zmianami);

- Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. 2005 Nr 267, poz. 2251);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012 Nr 0 poz. 1059 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2013 Nr 0, poz. 1409 z późn. zm.);
- Inwentaryzacja urbanistyczna – obecne użytkowanie terenu, bilans terenu z projektu mpzp, dane wyjściowe do opracowania
- Informacja dotycząca wartości gruntów – UMiG w Chmielniku
- Informacja dotycząca stawek podatku od nieruchomości – UMiG w Chmielniku
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym”, I Seminarium szkoleniowe dla urbanistów z województw; lubuskiego i zachodniopomorskiego, luty 2004, Szczecin;
- „Ekonomiczne następstwa opracowań planistycznych w świetle nowych uregulowań prawnych” Ryszard Cymerman, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie – materiały seminaryjne Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej – Kalisz, marzec 2004.
- „Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” Poznań 2005r.

3. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

3.1. Istniejący stan zainwestowania.

- 1) Obszar objęty opracowaniem planu: 3,8 ha
- 2) Położenie terenu – centralna część miasta Chmielnik w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta,
- 3) Dotychczasowe przeznaczenie terenu – tereny budowlane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , drogi oraz tereny gruntów rolnych, obecnie nie użytkowane,
- 4) Przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej
- 5) Zainwestowanie:
 - tereny zabudowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych (ulic miejskich)- zabudowa mieszkaniowa,
 - energia elektryczna - linie niskiego napięcia wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - kanalizacja sanitarna – przebieg wzdłuż ciągów komunikacyjnych ,

- woda – przebieg wzdłuż ciągów komunikacyjnych
 - kanalizacja deszczowa – przebieg wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - gaz w ulicy Grabowej,
- 6) Stan prawny gruntów – tereny w znacznym stopniu własności gminy, częściowo własności spółdzielni mieszkaniowej oraz własności prywatnej.

3.2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Przeznaczenie terenów pod:

- główne przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- drogi publiczne lokalne i dojazdowe gminne, droga wewnętrzna
- publiczny ciąg pieszy,
- infrastrukturę techniczną (w tym stacja transformatorowa).

2) Ograniczenia w użytkowaniu terenu powstałe w wyniku uchwalenia planu – nie występują.

3) Przewidywane korzyści ekonomiczne wynikające z uchwalenia planu:

- zwiększone wpływy z podatków lokalnych,
- opłaty adiacenckie,
- renta planistyczna.

4) Aspekty społeczne uchwalenia planu:

- uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- stworzenie możliwości zagospodarowania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową zgodnie ze Studium

4. Prognoza dochodów własnych gminy.

4.1. Prognoza wpływów z tytułu wzrostu wartości gruntu – opłata planistyczna.

4.1.1. Wartość gruntów niebudowlanych przed zmianą planu (dotyczy wyłącznie terenów niezabudowanych przeznaczonych w planie pod nową zabudowę mieszkaniową i usługową).

Tereny o wielkości:

MN, MNi– 6166 m²

Wartość gruntu niebudowlanego przed uchwaleniem planu:

$$\text{MN, MNi} - 6166\text{m}^2 \times 31\text{zł/m}^2 = \mathbf{191\ 146\ \text{zł}}$$

4.1.2. Wartość gruntów po zmianie planu.

$$\text{MN, MNi} - 6166\text{m}^2 \times 62\text{zł/m}^2 = \mathbf{382\ 292\ \text{zł}}$$

4.1.3. Obliczenie wpływów z opłaty renty planistycznej:

- wartość gruntu po uchwaleniu planu – **382 292 zł**
- wartość gruntu przed uchwaleniem planu – **191 146 zł**,
- prognozowany wzrost wartości gruntu:
382 292 zł – 191 146 zł = 191 146 zł

Prognozowany procent sprzedaży gruntu w ciągu 5 lat – 50% .

Opłata planistyczna przyjęta w planie:

- dla obszarów MN, MNi (10%) -**9557 zł**,

Razem -prognozowana opłata planistyczna – 9557 zł

4.2. Prognoza wpływów z opłat adiacenckich z tytułu podziału gruntu.

Prognozę wpływu z tytułu opłaty adiacenckiej pomija się ze względu na znikomy wzrost wartości nieruchomości z tytułu podziałów gruntów.

4.3. Opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Prognozę wpływu z tytułu opłaty adiacenckiej pomija się ze względu na istniejące uzbrojenie terenu.

W prognozie nie uwzględniono:

- sieci energetycznych,
- ewentualnych sieci gazowych,

które nie stanowią urządzeń komunalnych i będą realizowane przez odrębne zarządy sieci lub dróg.

4.4. Prognoza wpływu z podatków lokalnych.

4.4.1. Użytkowanie terenu przed zmianą planu.

Grunty użytkowane rolniczo/nieużytki 6166m^2

4.4.2. Przeznaczenie terenu po zmianie planu.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej – 6166m^2

4.4.3. Podatki lokalne przed zmianą planu

Grunty rolne /nieużytki $6166\text{m}^2 \times 0,31 \text{ zł/m}^2 = 1911 \text{ zł/rok}$.

4.4.4. Podatek lokalny od nieruchomości (budynki i lokale) prognozowane (przy założeniu wypełnienia 60% w ciągu 10 lat).

- Podatek od nieruchomości (grunt)zab. mieszkaniowa jednorodzinna

$6166\text{m}^2 \times 0,31 \text{ zł/m}^2 = 1911 \text{ zł/rok}$.

- Budynki mieszkalne, garaże itp. w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

$8\text{działek} \times 180 \text{ m}^2 \times 0,62 \text{ zł/m}^2 \times 0,6 = 535\text{zł/rok}$

- Lokale użytkowe (usługi) przy założonej intensywności 5% pow. użytkowej zab. mieszkaniowej:

$8 \times 180 \text{ m}^2 \times 0,05 \times 21,73 \text{ zł/m}^2 \times 0,6 = 938 \text{ zł/rok}$

Razem podatki lokalne w wyniku uchwalenia planu :

1911 zł + 535 zł+ 938 zł = 3384 zł/rok

Prognoza wzrostu wpływów z podatków lokalnych:

$3384 \text{ zł} - 1911\text{zł} = 1473\text{zł/rok} \times 10\text{lat}=14730 \text{ zł}$

4.5. Prognoza wzrostu dochodu gminy z tytułu sprzedaży własnych nieruchomości (w ciągu 5lat).

Wartość gruntu niebudowlanego przed uchwaleniem planu:

$\text{MN,MNi} - 6079\text{m}^2 \times 31\text{zł/m}^2 = 188449 \text{ zł}$

Wartość gruntów po zmianie planu.

$\text{MN,MNi} - 6079\text{m}^2 \times 62\text{zł/m}^2 = 376898 \text{ zł}$

Prognoza wzrostu dochodu gminy:

$376898 \text{ zł} - 188449 \text{ zł} = 188449 \text{ zł} - 9422\text{zł} (\text{opłata planistyczna})=179027 \text{ zł}$

5. PROGNOZA WYDATKÓW GMINY.

(przy założeniu realizacji całości w trybie inwestycji gminnych)

5.1. Koszt sporządzenia zmiany planu – 20.000zł.

5.2. Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntu – nie występują

5.3. Koszt wykupu gruntów na realizację celów publicznych: - z terenów spółdzielni mieszkaniowej pod drogi i tereny mieszkaniowe.

$$821\text{m}^2 \times 31 \text{ zł/m}^2 = 25451 \text{ zł}$$

Razem koszt wykupu gruntu na cele publiczne (komunalne) – 25451 zł

5.4. Koszt podziału geodezyjnego (obsługa planu).

Grunt podzielono na ~35działek budowlanych.

$$30 \times 800 \text{ zł/działkę} = 24000\text{zł}$$

Razem koszt podziałów geodezyjnych – 24000zł

6. ZESTAWIENIE WPŁYWÓW I WYDATKÓW GMINY Z TYTUŁU
REALIZACJI ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

DOCHODY:

1. Opłata planistyczna	9557 zł
2. Podatki lokalne (w ciągu 10 lat)	14 730 zł
3. Sprzedaż nieruchomości	179 027 zł

ŁĄCZNIE DOCHÓD **203 314zł**

KOSZTY:

1. Koszty sporządzenia planu	20 000 zł
2. Koszt wykupu gruntów na realizację celów publicznych	25 451 zł
3. Koszt podziałów geodezyjnych	24 000zł

ŁĄCZNIE KOSZTY **69 451 zł**

BILANS ZYSKÓW (w skali 10 lat) - 203314 zł – 69451 zł = 133863 zł

7. Wnioski i zalecenia wynikające z prognozy.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów miasta w przypadku uchwalenia planu i wejścia w życie jego ustaleń.

Generalnie z bilansu wynika, że w przedziale 10 lat nakłady poniesione przez gminę powinny być zrównoważone po stronie przychodów z podatków lokalnych i sprzedaży nieruchomości.