

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej
w Giżycku

Autor opracowania:



Giżycko, lipiec 2023 r.

Spis treści

1. Przedmiot prognozy	3
2. Cel prognozy	3
3. Zakres prognozy	3
4. Podstawy prawne, merytoryczne oraz źródła danych	4
5. Dochody i wydatki gmin w następstwie uchwalenia planu miejscowego	5
6. Analiza obszaru opracowania	6
7. Założenia do prognozy	7
8. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne Miasta	7
8.1. Wpływy z opłaty planistycznej	7
8.2. Wpływy z opłaty adiacenckiej	9
8.3. Dochody Miasta z tytułu podatków	10
8.4. Wpływy związane z obrotem nieruchomości	12
9. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki Miasta	13
9.1. Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości	13
9.2. Inne opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 (ust. 1, 2 i 3)	13
9.3. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej	14
10. Podsumowanie i wnioski	14

1. Przedmiot prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku. Granice opracowania prognozy określono w uchwale LXXIV/147/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar projektu planu obejmuje powierzchnię około 20,24 ha.

2. Cel prognozy

Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma umocowanie prawne i wynika wprost z przepisów art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem prognozy jest określenie możliwych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku.

3. Zakres prognozy

Zakres rzeczowy prognozy został określony w § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cyt.:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego 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;*
- 2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego 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.*

4. Podstawy prawne, merytoryczne oraz źródła danych

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555)
- Uchwała nr LXXIV/147/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku
- Uchwała nr LXXIV/149/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości

Publikacje:

Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H. (2008). Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. EDUCATERRA Sp. z o.o.

Źródła danych:

- Materiały udostępnione przez Zamawiającego,
- Zbiór danych dotyczących cen transakcyjnych pobrany ze Starostwa Powiatowego w Giżycku,
- <https://bip.gizycko.pl/>,
- <https://mgizycko.e-mapa.net/>.

5. Dochody i wydatki gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego

Następstwa uchwalenia planu miejscowego pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości. Uchwalenie planu miejscowego dla budżetu gminy może powodować korzyści oraz obciążenia finansowe.

Potencjalne dochody gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego obejmują:

- Wpływy z opłaty planistycznej w związku ze zbyciem (sprzedażą) nieruchomości, której wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Opłata planistyczna jest regulowana przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu:
 - budowy urządzeń infrastruktury technicznej (ze środków publicznych),
 - scalenia i podziału nieruchomości,
 - lub podziału nieruchomości.Pobranie opłaty adiacenckiej może nastąpić w przypadku spełnienia warunków określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Dochody gminy z tytułu podatków:
 - zmiany podatku z rolnego lub leśnego na podatek od nieruchomości gruntowych,
 - podatku od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem.
- Wpływy związane z obrotem nieruchomościami:
 - dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - podatki od czynności cywilnoprawnych (2% wartości w przypadku sprzedaży nieruchomości).

Potencjalne wydatki gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego obejmują:

- Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości dla realizacji celów publicznych.
- Inne opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 (ust. 1, 2 i 3):
 - w sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy: odszkodowania, wykupu nieruchomości lub jej części (gmina może również zaoferować nieruchomość zamienną),
 - w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego różnicy obniżenia wartości nieruchomości.
- Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

6. Analiza obszaru opracowania

Obszar opracowania planu miejscowego wynosi około 20,24 ha i jest zlokalizowany we wschodniej części miasta.

Celem sporządzenia projektu planu jest:

- potrzeba dostosowania przeznaczenia terenów do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka,
- potrzeba uporządkowania struktury przestrzennej (uregulowanie granic przeznaczenia terenów np.: ujednolicenie przeznaczenia terenu w sytuacji łączenia granic dwóch planów),
- wypracowanie wskaźników urbanistycznych wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem terenów już zagospodarowanych oraz terenów przeznaczonych do zabudowy.

Obszar planu obejmuje następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym MNW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 5 oraz symbolem literowym MW-U;
- 6) tereny usług oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym U;
- 7) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym U-P;
- 8) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym KDR;
- 9) tereny drogi zbiorczej oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym KDZ;
- 10) tereny drogi lokalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym KDL;
- 11) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 5 oraz symbolem literowym KDD;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 6 oraz symbolem literowym KR;
- 13) tereny garażu lub parkingu oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym KOG-KOP;
- 14) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym IE;
- 15) teren ciepłownictwa oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym IC;
- 16) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym ZP.

7. Założenia do prognozy

- Prognoza uwarunkowana jest materiałami i wytycznymi dostarczonymi przez zamawiającego oraz danymi i informacjami, które są dostępne na dzień sporządzania opracowania. Podstawowym źródłem danych jest udostępniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Potencjalne dochody i wydatki Miasta w następstwie uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego określa się w odniesieniu do przepisów obowiązujących planów miejscowych.
- Z uwagi na regulacje zawarte w art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prognoza zakłada horyzont czasowy na poziomie 5 lat.
- Obliczenie powierzchni i długości terenów następuje na podstawie rysunków: obowiązujących planów miejscowych i projektu planu miejscowego. Wartości wskazane w tym zakresie są przybliżone i mają charakter poglądowy.
- Prognoza skutków finansowych nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym. Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartość gruntów o dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do obszarów o jednorodnym przeznaczeniu szacuje się korzystając z metody masowej wyceny dla nieruchomości reprezentatywnych. Oszacowana wartość gruntów dotyczy obszarów o danej funkcji a nie pojedynczej nieruchomości. Prognozowane wartości ze względu na przyjmowane założenia mają jedynie charakter orientacyjny (poglądowy).
- Prognozowanych wielkości dotyczących dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego nie należy bilansować. Wielkości te nie pokrywają się w czasie, uzależnione są od warunków i możliwości finansowania inwestycji przez Miasto oraz zamierzeń właścicieli dotyczących sprzedaży nieruchomości i zagospodarowania terenów.

8. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne Miasta

8.1. Wpływy z opłaty planistycznej

Możliwość naliczenia opłaty planistycznej związana jest przede wszystkim ze stwierdzeniem faktu wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu. Wysokość opłaty planistycznej jest zależna od stawki procentowej, którą obowiązkowo określa się w przepisach planu miejscowego. W projekcie analizowanego planu stawkę procentową określono – w zależności od rodzaju przeznaczenia – na poziomie od 0% do 30%.

Uwarunkowania prawne (w tym związane z orzecznictwem), które należy wziąć pod uwagę przy naliczaniu opłaty planistycznej:

- wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na dzień jej sprzedaży;
- wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem;
- w świetle art. 37 ust. 1 - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez "faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości" należy rozumieć wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie potencjalne możliwości jej zagospodarowania, dodatkowo trzeba uwzględnić kwestię części składowych nieruchomości;
- nie jest możliwe ustalanie wartości, jaką nieruchomość posiadała przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego w oparciu o przewidywane przeznaczenia tej nieruchomości według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- należy przeanalizować kwestię tzw. „luki planistycznej” - odnosi się to do sytuacji, w której stary miejscowy plan zagospodarowania wygasł, a nowy jeszcze nie obowiązuje;

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania prawne, strukturę własnościową gruntów, istniejące zagospodarowane terenu, obowiązujące przepisy planów miejscowych, a także zaproponowane ustalenia projektu planu należy uznać, że zjawisko naliczenia opłat planistycznych może dotyczyć:

- terenu 1MW-U, gdzie obecnie przeznaczenie jest ustalone jako 4EE,
- terenu 1MW, gdzie obecnie przeznaczenie jest ustalone jako 4MN.

Szacunkowy bilans terenów, dla których prognozuje się możliwość naliczenia opłaty planistycznej został przedstawiony w tabeli nr 1.

Tab. nr 1 Szacunkowy bilans terenów dla których prognozuje się wzrost wartości nieruchomości:

Projekt planu miejscowego	Powierzchnia
teren 1MW-U	0,73 ha
teren 1MW	0,06 ha

Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu planu.

Założono prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości poziomie sprzedaży 100% powierzchni ww. terenów w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Poniżej w tabeli nr 2 przedstawiono obliczenie wartości opłaty planistycznej. Szacunkowe wartości nieruchomości przyjęto na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości.

Oплата planistyczna została wyznaczona według wzoru:

$$Op = Sp \times Pt \times ki \times (W_{po} - W_{przed})$$

gdzie:

Op – оплата planistyczna [zł]

Sp - stawka procentowa [jako ułamek dziesiętny]

Pt - powierzchnia terenu [m²]

ki - współczynnik sprzedaży [jako ułamek dziesiętny]

W_{po} - wartość gruntu po uchwaleniu mpzp [zł/m²]

W_{przed} - wartość gruntu przed uchwaleniem mpzp [zł/m²]

Tab. nr 2 Szacunkowa оплата planistyczna:

Teren	Okres	Stawka procentowa	Powierzchnia terenu [m ²]	Współczynnik sprzedaży	Wartość wzrostu	Oплата planistyczna
teren 1MW-U	5 lat od uchwalenia planu	0,3	7300	1	40 zł/m ²	87 600 zł
teren 1MW	5 lat od uchwalenia planu	0,3	600	1	40 zł/m ²	7 200 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu planu.

8.2. Wpływy z оплаты adiacenckiej

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi właścicielom nieruchomości dokonanie podziału nieruchomości. Wydzielenie nowych działek, które można przeznaczyć pod zabudowę, najczęściej powoduje wzrost atrakcyjności terenu i jego wartości (wielkość i kształt działek mają wpływ na wartość nieruchomości), a to z kolei daje Miastu podstawę do naliczenia оплаты adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Natomiast z uwagi na charakter planu i istniejące zagospodarowanie nie należy przewidywać istotnych wpływów z tego tytułu do budżetu Miasta.

Podobnie, jak w przypadku оплат adiacenckich z tytułu podziału, Miasto może pobrać оплаты adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej. Ustalenia projektu planu miejscowego przewidują możliwość realizacji różnego rodzaju infrastruktury technicznej i systemów komunikacyjnych.

Naliczanie оплат adiacenckich jest nieobowiązkowe, natomiast do ich realizacji niezbędne są stosowne uchwały Rady Miasta w sprawie określenia stawek procentowych zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Oплата adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczy obszarów objętych przedmiotowym projektem planu miejscowego.

8.3. Dochody Miasta z tytułu podatków

Uchwalenie planu miejscowego może spowodować zmianę sposobu wykorzystania gruntów dla części terenu objętego tym opracowaniem. Przede wszystkim dotyczy to następujących terenów: 1U-P, 2U-P, 1MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 3MNW. Konsekwencją tego działania będzie zmiana wysokości stawki podatków od nieruchomości gruntowych. Dodatkowo wystąpi możliwość zabudowy nowych terenów, a tym samym należy uwzględnić stawki podatkowe od powstałych budynków.

Wysokość podatków określono w uchwale nr LXXIV/149/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Tab. nr 3 Obowiązujące stawki podatków na rok 2023:

1	Podatek od gruntów	Stawka podatku
1.1	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	1,10 zł od 1 m ² powierzchni
1.2	zajętych pod obiekty hotelarskie, kempingi, pola biwakowe oraz inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie, spełniające warunki ustawy o usługach turystycznych i posiadające wpis do ewidencji właściwego organu od 1m ² powierzchni	0,90 zł od 1 m ² powierzchni
1.3	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	5,70 zł od 1 ha powierzchni
1.4	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,50 zł od 1 m ² powierzchni
1.5	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji	3,75 zł od 1 m ² powierzchni
2	Podatek od budynków lub ich części	Stawka podatku
2.1	mieszkalnych	0,90 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
2.2	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	27,78 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
2.3	zajętych na hotele, motele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe, domy wycieczkowe oraz inne obiekty, w których są świadczone usługi hotelarskie, spełniające warunki ustawy o usługach turystycznych i posiadające wpis do ewidencji właściwego organu	24,85 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
2.4	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	13,25 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
2.5	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez przedmioty udzielające tych świadczeń	5,60 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
2.6	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	8,71 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
2.7	Zajętych na placówki opiekuńczo – wychowawcze	5,45 zł od 1 m ² powierzchni użytkowej
3	Podatek od budowli	2% wartości budowli

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwały Rady Miasta.

W prognozie oszacowano potencjalne wpływy z podatków od gruntów i budynków. Z uwagi na czas niezbędny do realizacji inwestycji oszacowano wpływy z podatków w 5 roku od uchwalenia planu.

Szacunkowo przyjęto, że w okresie 5 lat od uchwalenia planu faktyczny sposób wykorzystywania gruntów będzie obejmował:

- ok. 20 % nowych gruntów w zakresie podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków,
- ok. 20 % nowych gruntów w zakresie podatku od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego.

Obliczenia w zakresie nowych przychodów z podatku od gruntu przedstawiono w tabeli nr 4. Szacunkowo – biorąc pod uwagę wyznaczone powyżej powierzchnie gruntów oraz wskaźniki intensywności zabudowy z projektu planu – przyjęto, że w okresie 5 lat od uchwalenia planu udział nowej powierzchni użytkowej budynków będzie obejmował:

- ok. 13 800 m² w zakresie podatku od budynków mieszkalnych,
- ok. 7 200 m² w zakresie podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Obliczenia w zakresie nowych przychodów z podatku od budynków przedstawiono w tabeli nr 5.

Tab. nr 4 Szacowane nowe, roczne przychody z podatku od gruntu – 5 rok od uchwalenia planu:

Rodzaj podatku od gruntów	Stawka podatku	Pow. (podstawa opodatkowania)	Szacunkowa kwota
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	1,10 zł	6 900 m ²	7 590 zł
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,50 zł	12 700 m ²	6 350 zł

Źródło: Opracowanie własne.

Tab. nr 5 Szacowane nowe, roczne przychody z podatku od budynków – 5 rok od uchwalenia planu:

Rodzaj podatku od budynków	Stawka podatku	Pow. (podstawa opodatkowania)	Szacunkowa kwota
mieszkalnych	0,90 zł	1900 m ²	1 710 zł
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	27,78 zł	1100 m ²	27 780 zł

Źródło: Opracowanie własne.

Z uwagi na zakres ustaleń planu miejscowego nowego podatku od budowli nie uwzględniono.

8.4. Wpływy związane z obrotem nieruchomości

Potencjalną korzyścią finansową jest możliwość sprzedaży nieruchomości, które stanowią własność Miasta. Na obszarze objętym planem występują tereny, które mogłyby stanowić ofertę inwestycyjną Miasta:

- teren 1MN-U – 6 600 m²
- tereny 1 i 2U-P– 16 426 m²
- tereny 2 - 4MW-U – 30 644 m²
- fragment terenu 3MNW – 3 740 m²

W wyniku analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości szacunkową wartość 1m² dla terenów 1MN-U oraz 3MNW ustalano na poziomie 120 zł/m² (wartość reprezentatywna).

Wartość 1m² = 120 zł/m²

Łączna pow. działek przeznaczonych do sprzedaży = 10 340 m²

Szacunkowa wartość sprzedaży = 120 zł/m² x 10 340 m² = 1 240 800 zł

W wyniku analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości szacunkową wartość 1m² dla terenu 1 i 2U-P ustalano na poziomie 90 zł/m² (wartość reprezentatywna).

Wartość 1m² = 90 zł/m²

Łączna pow. działek przeznaczonych do sprzedaży = 16 426 m²

Szacunkowa wartość sprzedaży = 90 zł/m² x 16 426 m² = 1 478 340 zł

W wyniku analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości szacunkową wartość 1m² dla terenu 2 - 4MW-U ustalano na poziomie 140 zł/m² (wartość reprezentatywna).

Wartość 1m² = 140 zł/m²

Łączna pow. działek przeznaczonych do sprzedaży = 30 644 m²

Szacunkowa wartość sprzedaży = 140 zł/m² x 30 644 m² = 4 290 160 zł

Możliwą korzyścią finansową dla Miasta jest również podatek PCC płacony od zawieranych czynności cywilnoprawnych. PCC należy zapłacić m.in. w przypadku umowy kupna-sprzedaży czy dzierżawy gruntu. Podatek ten stanowi przychód własny Miasta. W przypadku sprzedaży nieruchomości podstawą opodatkowania jest cena sprzedaży nieruchomości. Stawka podatku wynosi 2% od ceny zawartej w umowie sprzedaży.

9. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki Miasta

9.1. Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości

Ustalania projektu planu niosą za sobą skutki finansowe dla Miasta wynikające z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie konieczności wykupienia fragmentów nieruchomości przeznaczonych pod realizację dróg publicznych (gminnych) dla części terenu:

- 1KDD – 28 m²

W wyniku analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości szacunkową wartość 1m² nieruchomości gruntowych przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod gminne drogi publiczne ustalono na poziomie 120 zł/m². W związku z tym obliczono szacunkową wartość wykupu części nieruchomości gruntowych:

Wartość 1m² = 120 zł/m²

Łączna pow. działek przeznaczonych do wykupu = 28 m²

Szacunkowa wartość wykupu = 120 zł/m² x 28 m² = 3 360 zł

Dokładna wartość wykupu nieruchomości gruntowej powinna być obliczona w operacie szacunkowym zgodnie z regulacjami § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

9.2. Inne opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 (ust. 1, 2 i 3)

Projekt planu wprowadza strefę ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 20 m od osi linii. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w związku z lokalizacją linii elektroenergetycznych znajdują się w następujących przepisach odnoszących się m.in. do pola elektromagnetycznego i hałasu:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

W związku z art. 36 ust. 1a pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym roszczenia właścicieli nieruchomości względem strefy ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV nie powinny być adresowane do Miasta.

Poniższe kwestie odnoszą się do przepisów projektu planu, które nie stanowią samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynikają z uwarunkowań zewnętrznych.

9.3. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Ustalania planu miejscowego uwzględniają realizację gminnych dróg publicznych:

- 1KDD – 0,52 km,
- 2KDD – 0,15 km,
- 3KDD – 0,36 km,
- 4KDD – 0,26 km.
- 6KDD – 0,29 km.

Koszty budowy elementów infrastruktury drogowej obliczono wg Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO według cen II kwartału 2022 r. Cz. II Obiekty inżynieryjne (Sekocenbud) wraz z uwzględnieniem kosztów dodatkowych.

Przyjęte koszty jednostkowe wynoszą:

KDD - wykonanie 1km ulicy (jednojezdniowa z obustronnym stronnym chodnikiem) – 2 300 000 zł.

KDD – długość 1,58 km

Szacunkowy koszt budowy infrastruktury drogowej wynosi:

Kdr = 1,58 km x 2 300 000 zł = 3 634 000 zł

10. Podsumowanie i wnioski

1. Zgodnie z założeniami do prognozy szacowanych wielkości dotyczących dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego nie należy bilansować. Wielkości te nie pokrywają się w czasie, uzależnione są od warunków i możliwości finansowania inwestycji przez Miasto oraz zamierzeń właścicieli dotyczących sprzedaży nieruchomości i zagospodarowania terenów. Rolą prognozy jest funkcja informacyjna i ostrzegawcza w stosunku do możliwych zjawisk oraz konsekwencji prawo-finansowych w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
2. W ramach uregulowania własnego zasobu nieruchomości Miasto może sprzedać nieruchomości gruntowe. Ponadto w związku z uchwaleniem planu Miasto może osiągnąć korzyści finansowe związane z podatkami od nieruchomości.
3. Jako konieczne i niezbędne należy uznać koszty związane z potrzebą wykupienia od właścicieli niepublicznych części nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne, a także koszty wybudowania docelowej infrastruktury drogowej.