

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GRUNTÓW POŁOŻONYCH W
OBRĘBIE WSI STARE LUBIEJEWO, GM. OSTRÓW
MAZOWIECKA -- NA LATA 2021 – 2025

2021 r.

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.

Zamawiający: Urząd Gminy Ostrów Mazowiecka

Autor planu – gł. projektant: mgr inż. arch. Tomasz Dąbrowski

Wykonawca prognozy: mgr inż. Tomasz Dąbrowski

1.1. Uwarunkowania prawne czynności:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372).
- 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).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).
- Uchwała Nr VIII/66/19 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 31 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ostrów Mazowiecka.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka, uchwalone uchwałą Nr Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 2021 roku.

1.2. Źródła informacji.

- Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ostrowi Mazowieckiej.
- Skrócone wypisy z rejestru gruntów.
- Uchwała Nr XII/96/2019 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (j.t Dz. U. z 2019r. poz. 1170).
- Ustawa o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 471).
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740).
- Notowania wartości cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości.
- ceny jednostkowych robót ustalone w wywiadzie telefonicznym.

2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA.

2.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest określenie prognozy skutków finansowych na lata 2021 – 2025 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej mpzp) w obr. Stare Lubiejewo, gmina Ostrów Mazowiecka.

2.2. Opis stanu istniejącego i projektowanego.

W granicach opracowania planu miejscowego znalazły się tereny o różnym przeznaczeniu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

O - tereny gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne (obszar I);

P/ PG/ O - tereny przemysłu, składów i usług, tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego, gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne (obszar II).

3. NASTĘPSTWA EKONOMICZNE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem finansowym dotyczą gminy jak i właścicieli nieruchomości objętej planem. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego poddaje analizie te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i ma za zadanie ocenić – czy plan miejscowy jest korzystny pod względem ekonomicznym. Prognoza ocenia ustalenia planu powodujące konsekwencje prawne i ekonomiczne, za które odpowiada samorząd gminy.

W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego zostaną określone rodzaje kosztów (obciążenia finansowe gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego) oraz efektów (dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego) związanych z przewidywanym rozwojem danego obszaru.

3.1. Obciążenia finansowe gmin w następstwie uchwalenia planu.

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres w zależności od zapisów zawartych w planie i od rozwoju procesów inwestycyjnych. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze w związku z rekompensatami za negatywne skutki ustaleń planu miejscowego i realizacją zadań własnych gminy.

Zestawienie potencjalnych obciążeń finansowych przedstawia się następująco:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach,
- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,

- obciążenia finansowe wynikające z wyłączenia z produkcji gruntów rolnych lub leśnych,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

3.2. Dochody gmin z następstw uchwalenia planu miejscowego.

Plany miejscowe wywołują szereg następstw zwiększających dochody gminy. Zestawienie możliwych źródeł dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego przedstawia się następująco:

- opłata planistyczna,
- opłaty adiacenckie,
- dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości,
- dochody związane z obrotem nieruchomościami,
- ewentualnie inne dochody /np. opłata eksploatacyjna, sprzedaż gruntów gminnych, dzierżawa nieruchomości gminnych i związane z tym czynsze dzierżawne, opłata od czynności cywilno-prawnych/.

Prognoza ma wyłącznie charakter informacyjny, a tym samym powinna być sporządzona przed skierowaniem projektu planu do czynności proceduralnych (opiniowania, uzgadniania i wykładania do publicznego wglądu). Dodatkową funkcją prognozy jest sprawdzenie, czy rozwiązania przyjęte w planie będą w kategoriach finansowych, korzystne dla Gminy i czy skutki ich przyjęcia, w części dotyczącej zadań własnych, będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet. Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji, ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NASTĘPSTW EKONOMICZNYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu mpzp przy pomocy programu komputerowego Auto Cad. Tolerancję błędu przyjęto do 2%. W dalszym rozpatrywaniu projektu planu uwzględniono wyłącznie tereny, które mają wpływ na zmianę budżetu gminy. Poniższy bilans terenu jest poglądowy i dotyczy wyłącznie tych terenów uruchamianych, które mają istotny wpływ na zmianę budżetu gminy.

4.1. Określenie wartości obciążeń finansowych.

4.1.1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną,

- wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw. może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W analizowanych przypadkach ustalono, iż uchwalenie mpzp w Ostrowi Mazowieckiej, nie pociąga za sobą w/w negatywnych skutków na nieruchomościach, które dotyczą zarówno terenów objętych planem jak też nieruchomości położonych w sąsiedztwie.

4.1.2. Obciążenia finansowe związane z przejęciem nieruchomości do realizacji celów publicznych.

Gmina realizując zadania własne zgodnie z przepisami prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: drogi, infrastrukturę komunalną, tereny zielone lub inne lokalne cele publiczne.

Na podstawie projektu w/w planu miejscowego ustalono, iż nie zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów pod budowę lub poszerzenie dróg publicznych.

4.1.3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.

Czynności niezbędne do określenia wartości wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i prowadzą do zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania te w szczególności obejmują sprawy: gminnych dróg, placów, terenów zieleni ogólnodostępnych, wodociągów i kanalizacji oraz usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych. Ustawy określają, które zadania mają charakter obowiązkowy. W znacznej części realizacja tych zadań jest fakultatywna i gmina będzie decydować, kiedy i jakie inwestycje z zakresu infrastruktury będzie realizować. Dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych niezbędne staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz pożądaných parametrów technicznych.

W analizowanym przypadku, na podstawie projektu planu miejscowego ustalono, iż nie zachodzi potrzeba budowy wspomnianych wcześniej elementów infrastruktury technicznej.

4.1.4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

Do obciążeń finansowych związanych z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych należą koszty:

- opracowania zmiany planu miejscowego,
- wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu,
- sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Koszt opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z kosztami wykonania prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych ustalono – zgodnie z umową – na kwotę = **12.500,00 zł.**

4.2. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego.

4.2.1. Opłata planistyczna.

Zasady określania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Warunkiem naliczenia opłaty jest więc wzrost wartości nieruchomości w związku z nową funkcją wyznaczoną w planie. Opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, jednak pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości.

Na podstawie ustaleń projektu zmiany mpzp w Ostrowi Mazowieckiej, stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1%.

Zakres i rodzaj planowanych zmian przeznaczenia terenów i możliwych sposobów ich użytkowania mogą spowodować zamiar sprzedaży nieruchomości przez obecnych właścicieli.

W związku z tym do dalszej kalkulacji dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej przyjęto założenie, że obrót nieruchomościami dotyczyć może ok. 50% terenów planowanych do zagospodarowania terenu planowanego do zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu (ok. 2,81 ha).

Średnią wartość m² działki rolnej ustalono na 4zł/m²- na podstawie aktualnych ofert rynkowych.

Zatem prognozowany dochód gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wyniesie:

$$28\,150\text{ m}^2 \times 4\text{ zł/m}^2 \times 0,1 = \mathbf{11\,260\text{ zł.}}$$

4.2.2. Opłaty adiacenckie.

Ustalenie i wysokość opłat adiacenckich zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały, jednakże nie może ona być większa niż 30 % wzrostu wartości gruntów.

Na podstawie analizy położenia terenów objętych planem, przyjmuje się, iż warunki umożliwiające gminie podjęcie decyzji o naliczeniu opłaty adiacenckiej nie wystąpią w związku z brakiem potrzeby inwestycji gminnych. W związku z tym podatku nie ustala się.

4.2.3. Przyrost podatku od nieruchomości.

Opodatkowanie gruntów i nieruchomości po zmianie planu.

a) podatek gruntowy

Kalkulację wielkości podatku od nieruchomości przeprowadzono przyjmując założenie, iż zmiana przeznaczenia terenów będzie przebiegała stopniowo po uchwaleniu zmiany planu i pod koniec 2021 r. osiągnie ok. 100% projektowanych terenów.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku gruntowego przyjęto następujące stawki podatku, zgodnie z Uchwałą Nr XII/96/2019 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości:

- stawka podatku 0,79 zł/m² – wg §1 pkt 1) ppkt. a) w/w Uchwały Rady Gminy Ostrów Mazowiecka,

W związku z tym podatek gruntowy wyniesie:

- tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego:
 $56\,300\text{ m}^2 \times 0,79\text{ zł/m}^2 \times 4\text{ lata} = \mathbf{177\,908,00\text{ zł}}$

Razem: 177 908,00 zł

b) podatek od nowych budynków

Nowa zabudowa powstanie z pewnym opóźnieniem i dotyczyć będzie części terenu objętego mpzp. Przewiduje się początek realizacji nowych budynków od 2021r. i stopniowe ich oddawanie do użytkowania w kolejnych latach okresu objętego prognozą. Do końca 2022 roku przewiduje się oddanie do użytkowania ok. 100% zabudowy związanej z obsługą terenów objętych planem.

Zakłada się:

dla zabudowy związanej z obsługą terenów objętych planem:

- realizację zabudowy od drugiego roku od uchwalenia zmiany planu,
- realizację zabudowy w ilości średnio 2 budynków kontenerowych,
- średnią wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – 20 m²,
- stawkę podatku 19,8 zł/m² powierzchni użytkowej budynków związanych prowadzeniem działalności gospodarczej – wg §1 pkt 2) ppkt b) Uchwały Nr XII/96/2019 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 listopada 2019 r.

Podatek od powierzchni użytkowej budynków biurowo- socjalnych w prognozowanym okresie wyniesie:

$(1 \times 20\text{ m}^2 \times 19,8\text{ zł/m}^2 \times 4\text{ lata}) + (2 \times 20\text{ m}^2 \times 19,8\text{ zł/m}^2 \times 3\text{ lata}) + (2 \times 20\text{ m}^2 \times 19,8\text{ zł/m}^2 \times 2\text{ lata}) + (2 \times 20\text{ m}^2 \times 19,8\text{ zł/m}^2 \times 1\text{ rok}) = 1\,584\text{ zł} + 2\,376\text{ zł} + 1\,584 + 792\text{ zł} = \mathbf{6\,336\text{ zł}}$.

W związku z tym podatek wyniesie:

177 908,00 zł + 6 336,00 zł = 184 244,00 zł

4.2.4 PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY

Na obszarze objętym mpzp nie występują tereny, których właścicielem jest gmina i mógłby podlegać sprzedaży.

5. ODSZKODOWANIA, WYKUP LUB ZAMIANA Z TYTUŁU OGRANICZEŃ W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

Nie prognozuje się wystąpienia kosztów z tytułu ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości. Ustawa o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 ust. 1 wskazuje, że odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości może nastąpić w przypadku, gdy uchwalenie miejscowego planu powoduje, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgody z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Projekt mpzp, będący przedmiotem prognozy powiela funkcję, która jest zgodna z dotychczasowym użytkowaniem.

6. ZESTAWIENIE PROGNOZOWANYCH KWOT OBCIĄŻEŃ I DOCHODÓW GMINY WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA LATA 2021 – 2025 /WG CEN BIEŻĄCYCH/.

I. OBCIĄŻENIA:

L.p.	Rodzaj obciążenia finansowego	Prognozowana kwota w zł
1.	Wykup gruntów pod drogi	-
2.	Wydatki na budowę infrastruktury	-
3.	Opracowanie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych	12 500
	RAZEM:	12 500

II. DOCHODY:

L.p.	Rodzaj potencjalnego źródła dochodu	Prognozowana kwota w zł
1.	Opłata planistyczna	11 260
2.	Opłata adiacencka	-
3.	Przyrost podatku od nieruchomości	184 244
4.	Dochód ze sprzedaży	-
	RAZEM:	195 504

III. RÓŻNICA /wielkości zaokrąglone/:

Dochody – Wydatki: 195 504zł – 12 500 zł = 183 004zł.

słownie: (+) sto osiemdziesiąt trzy tysiące cztery złote.

7. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE.

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu mpzp gminy Ostrów Mazowiecka na obszarze wsi Stare Lubiejewo było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu. Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Gminy Ostrów Mazowiecka jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano analizy projektowanych terenów w celu ewentualnego ich wykluczenia z uwagi na istniejący już obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi, iż teren obejmuje teren, którego zmiany obowiązującego planu są pod względem funkcjonalnym podobne wzięto pod uwagę jedynie powierzchnie terenu objętych planem mpzp, które generują przychody lub wydatki z budżetu gminy, na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Prognozowany ujemny poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia zmiany planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego.

Na podstawie przedstawionej kalkulacji wpływów i wydatków należy stwierdzić, że uchwalenie zmiany planu będzie nie korzystne pod względem finansowym w okresie perspektywicznym, bowiem:

- dochody z tytułu podatku od nieruchomości, które gmina w kolejnych latach będzie uzyskiwać nie pokryją nakładów na uzbrojenie terenu,
- nawet w przypadku gdyby nastąpiła dalsza zmiana wartości nieruchomości na terenach sąsiednich, nie będzie to skutkowało zwiększonymi w przyszłości wpływami do budżetu gminnego.

Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autor prognozy nie ma wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obciążony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłowić wzajemne proporcje kosztów-dochodów wynikających z ustaleń planistycznych. Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie należy traktować jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

W podsumowaniu należy podkreślić jednak, że celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektów ekonomicznych, lecz zapewnienie ładu przestrzennego i umożliwienie dalszego, zrównoważonego rozwoju gminy.

Opracował:

mgr inż. Tomasz Dąbrowski