

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy

 PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

kierownik pracowni i Teresa Brzowska
autor opracowania:

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot i zakres opracowania
2. Cel opracowania
3. Podstawa opracowania i materiały źródłowe
4. Analiza obszaru opracowania
5. Ustalenia planu miejscowego

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Zakres rzeczowy
 - 1.1. Układ drogowy
 - 1.2. Uzbrojenie terenu
2. Prognoza nakładów
 - 2.1. Koszt realizacji drogi lokalnej wraz z wykupem terenów prywatnych pod drogę
3. Prognoza wpływów
 - 3.1. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
 - 3.2. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości
4. Wnioski

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania.

Teren objęty opracowaniem jest określony na załączniku graficznym do uchwały Nr LII/439/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164 poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera:

- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne gminy, w tym:
 - wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - wpływy z podatku od nieruchomości;
 - wpływy z tytułu sprzedaży działek gminnych;
- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (budowa dróg i uzbrojenia terenu);
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Rada Miejska Góry Kalwarii uchwałą Nr LXXIX/705/2022 r. z dnia 28 września 2022 r. przyjęła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawił wojewodzie uchwałę, wraz z załącznikami oraz dokumentację prac planistycznych, w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

W odpowiedzi Wojewoda Mazowiecki, pismem z dnia 13 października 2022 r. (data wpływu: 17.10.2022 r.) zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr LXXIX/705/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z 28 września 2022 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy”. Jednocześnie zwracając się z prośbą o stosowne wyjaśnienia. Wątpliwości Organu Nadzoru wzbudziły następujące zagadnienia:

- 1) wyjaśnienie wielkości ustalonego w § 13 ust. 3 uchwały minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MNU w kontekście ustaleń studium,
- 2) wskazanie na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 2KDD, o którym mowa w § 14 ust. 5 uchwały,
- 3) wykazanie, że działki o nr ew. 212/11; 212/12; 212/13; 212/14 uzyskały zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Do wskazanych zastrzeżeń Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria złożył wyjaśnienia.

Następnie, pismem z dnia 21 października 2022 r. (znak: WNP-I.4131.251.2022.MW1) Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały Nr LXXIX/705/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z 28 września 2022 r. „w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy”, w zakresie ustaleń:

- § 3 pkt 5;
- § 14 ust. 5, w odniesieniu do sformułowania: „(...) 1KDL i 2KDD (...)”;
- części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1MNU.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria ponawia czynności wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawnymi. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 21 października 2022 r. wydanym przez Wojewodę Mazowieckiego przedmiotowy projekt odnosi się do zasad zagospodarowania terenu 1MNU z wyłączeniem dróg.

2. Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy, tj. możliwości realizacji zapisanych w planie inwestycji, należących do zadań własnych gminy (art. 20 ust. 1 ustawy o mpzp) oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Podstawa opracowania i materiały źródłowe

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. 2003, Nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1899);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2002 Nr 230, poz. 1924)
- Uchwała Nr LXI/559/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości, sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j Dz. U. 2021 r. poz. 1376, 1595)
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjęte uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty – rejon obwodnicy, w tym:
 - część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
 - część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;

4. Analiza obszaru opracowania

Położenie terenu – obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię 3,42 ha i jest położony w północnej części gminy Góra Kalwaria. Swoim zasięgiem obejmuje część wsi Kąty zlokalizowaną w rejonie obwodnicy Miasta Góra Kalwaria.

- Jest zainwestowany, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się głównie w jego zachodniej części.
- Stan prawny gruntu** – grunty objęte granicami planu są własnością prywatną
- Infrastruktura techniczna** – w pasach drogowych otaczających obszar planu dróg: drodze powiatowej Nr 2818W klasy „Z” – zbiorcza (ul. Akacyjowa), drodze gminnej klasy „D” – dojazdowa (ul. Lipowa) oraz drodze gminnej klasy „L” – lokalna (ul. Spacerowa) przebiegają sieci uzbrojenia technicznego: w ulicy Akacyjowej - sieć wodociągowa w100 oraz sieć gazownicza gn63, w ulicy Lipowej wodociąg w90 oraz sieć gazownicza gnD40, natomiast w ulicy Spacerowej wodociąg w110, sieć gazownicza gn63. Sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej znajduje się w ulicy Spacerowej oraz w niewielkim odcinku ulicy Lipowej. Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia w formie słupowej oraz sieć elektroenergetyczna średniego napięcia w formie kablowej biegnie we wszystkich wymienionych ulicach. Także w ulicy określonej w projekcie planu jako droga 1KDW przebiega sieć wodociągowa wo90, sieć gazownicza gs40 oraz sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia w formie słupowej, brak jest sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej, nieczystości ciekłe odprowadzane są do szczelnych bezodpływowych zbiorników, w sposób indywidualny. Wody deszczowe, na całym obszarze opracowania planu, są zagospodarowywane w granicach poszczególnych działek budowlanych, ponieważ nie występuje na tym obszarze kanalizacja deszczowa.
- Komunikacja** – Teren opracowania jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę powiatową Nr 2818W klasy „Z” – zbiorcza (ul. Akacyjowa), drogę gminną klasy „D” – dojazdowa (ul. Lipowa) oraz drogę gminną klasy „L” – lokalna (ul. Spacerowa). Wszystkie drogi są zlokalizowane poza obszarem opracowania.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują tereny M/U2 (tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług).

Natomiast zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty - rejon obwodnicy, przyjętego uchwałą Nr 377/XL/2001 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 listopada 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. poz. 345) obszar planu leży w terenie przeznaczonym dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego, oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 MN/MR.

5. Ustalenia planu miejscowego

Plan wyodrębnia teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem, **1MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Plan określa następujące wskaźniki urbanistyczne dla wyznaczonego w nim terenu budowlanego oznaczonego symbolem **1MNU**:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 70% powierzchni działki budowlanej
- maksymalna powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- minimalną intensywność zabudowy – wynoszącą 0,01,

- maksymalną intensywność zabudowy – wynoszącą 0,6.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Zakres rzeczowy

1.1. Układ drogowy

W obszarze planu nie zostały wskazane żadne tereny drogowe.

1.2. Uzbrojenie terenu

Plan ustala:

Zaopatrzenie w wodę - ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø90 mm, stosownie do potrzeb lokalnych;) zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej, za wyjątkiem ujęć do celów ppoż.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych – ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, o przekroju minimum Ø63 mm, poprzez rozbudowę, gminnej sieci kanalizacyjnej; do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków; ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminie; zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego; obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze ściśle utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

Zaopatrzenie w energię elektryczną - jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejąca i rozbudowywana sieć napowietrzna – kablową niskiego i średniego napięcia; dopuszcza się indywidualne pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu przepisów o odnawialnych źródłach energii, prawa energetycznego oraz z zakresu ochrony środowiska z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

Zaopatrzenie w gaz – zaopatrzenie z sieci średniego ciśnienia o przekroju minimum Ø32 mm, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zasad lokalizacji i budowy sieci gazowych; dopuszcza się, do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej lub w przypadku braku podłączenia do sieci ogrzewanie ze źródeł indywidualnych.

Zaopatrzenie w ciepło - stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi o odnawialnych źródłach energii oraz z zakresu ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

Stan istniejący infrastruktury technicznej oraz ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej pozwalają rozpocząć inwestycje w terenie MNU bez nakładów z budżetu Gminy.

2. Prognoza nakładów

Realizacja przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga nakładów z budżetu Gminy.

3. Prognoza wpływów**3.1. Wpływy z renty planistycznej**

Ceny wskaźnikowe 1 m² nieruchomości zawierają się tu w przedziale od około 60 PLN/m² do około 257 PLN/m². Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto medianę ze zbioru transakcji która kształtuje się na poziomie około 203 PLN/m². Ceny gruntów rolnych to około 60 PLN/m², stąd wniosek, że w związku z uchwaleniem przyszłego planu wartość wskaźnikowa nieruchomości, które zostały nim otwarte na zabudowę wzrośnie o co najmniej 140 PLN/m². Zatem w przypadku pełnego obrotu gruntami objętymi zmianą planu w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie, opłata planistyczna przy stawce 8%, dla terenów mieszkaniowo - usługowych mogłaby osiągnąć:

$$34215\text{m}^2 \times 140\text{PLN/m}^2 \times 0,08 = 383\,208\text{ PLN}$$

Jak wynika z powyższych szacunkowych wyliczeń, dochody Gminy z tytułu jednorazowej opłaty planistycznej mogą docelowo osiągnąć wielkość ok. **400 tys PLN**. „Docelowo” oznacza przypadek, gdy cały obszar planu w obrębie terenów budowlanych ulegnie sprzedaży w ciągu pięciu lat od wejścia w życie niniejszego planu. Jest to mało prawdopodobne lecz nie jest zupełnie niemożliwe.

3.2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

Na podstawie art. 15 ust. 2 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych opracowaniem przyjęto stawki procentowe w wysokości 30% przy naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na terenie MNU.

W analizie przyjęto, że różnica w cenie przed i po uchwaleniu planu 1 m² gruntu w terenie MNU wyniesie 80 zł.

Jednorazowy wpływ do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, po sprzedaży wszystkich prywatnych, niezainwestowanych działek w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, może wynieść:

$$34215\text{m}^2 \times 80\text{zł/m}^2 \times 30\% = 821160,0\text{zł}, \text{ przyjęto } 821 \text{ tys. zł}$$

3.2. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

Dochody miasta zwiększą się po realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w terenie MNU.

Obecnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości ustalone zostały uchwałą nr LXI/559/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2021.

Wyszczególnienie	zł/m ²
1 m ² pu budynków mieszkalnych	0,81
1 m ² pu budynków związanych z działalnością gospodarczą	23,02
1 m ² pu budynków pozostałych	6,34

Dla uproszczenia przyjęto w niniejszej prognozie:

- czas realizacji założonego programu na niezabudowanych działkach – 10 lat,
- stawki podatku jak w tabeli,

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu MNU, plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- przeznaczenie dopuszczalne – wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania, a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 70% powierzchni działki;
 - pow. zabudowy - maks. 30%
 - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01 i maks. 0,6;

Rozpatrzono w analizie 3 warianty realizacji zabudowy:

I - samej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy maks. intensywności zab. – 0,6

II - samej zabudowy usługowej, przy maks. intensywności zabudowy – 0,6

I. $34215\text{m}^2 * 30\% * 0,81\text{zł/m}^2 = 8\,314,245\text{ zł}$, przyjęto 8 tys. zł

II. $34215\text{m}^2 * 30\% * 23,02\text{zł/m}^2 = 236\,288,79\text{ zł}$, przyjęto 236 tys. zł

Roczne wpływy do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości, po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych na terenie opracowania, mogą wynieść:

- w wariantcie I – 8 tys. zł
- w wariantcie II – 236 tys. zł

4. Wnioski

Podsumowując przeprowadzoną wyżej analizę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kąty, można założyć, że w przyjętym 10-letnim okresie realizacji planu:

- dodatkowe wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości po zrealizowaniu całej możliwej zabudowy mogą wynieść od 8 tys. do 236 tys. zł rocznie;
- dodatkowy, jednorazowy wpływ do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej może wynieść do 400 tys. zł.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.