PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ALICJA ŚLUSARCZYK
UL. ROSPONTOWA 17/55, 32 - 500 CHRZANÓW
TEL. (32) 623 21 34

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI MORSKO W GMINIE WŁODOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY OBSZARU MIEJSCOWOŚCI MORSKO

WŁODOWICE, STYCZEŃ 2010 R.

Strona zawiera	**Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu**	Treść	Opis techniczny	Autor	mgr inż. arch. Andrzej Starykiewicz

Spis treści

1. Wprowadzenie **3**
1.1 Przedmiot opracowania 3
1.2 Podstawa prawna opracowania 3
1.3 Problematyka prognozy 3
2. Założenia prognozy **6**
3. Charakterystyka projektu planu. **7**
4. Skutki finansowe uchwalenia planu **8**
4.1 Koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury, scalenia i podziały nieruchomości 8
4.2 Zmiany wartości nieruchomości 9
4.3 Podatki gruntowe 10
5. Wnioski **13**

Spis tabel

Tabl. 1. PRZECIĘTNE CENY NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PROGNOZY 7
Tabl. 2. STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM 7
Tabl. 3. TERENY W PROJEKCIE PLANU 8
Tabl. 4. WYSOKOŚCI PRZYJĘTYCH STAWEK PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI 10
Tabl. 5. PODATEK ROLNY 11
Tabl. 6. PODATEK LEŚNY 12
Tabl. 7. SZACOWANY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI BUDYNKI 12
Tabl. 8. SZACOWANY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH 12

1. Wprowadzenie

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o granicach określonych w Uchwale nr 123/XVII/2008 w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice obejmującej fragmenty obszaru miejscowości Włodowice z dnia 29.08.2008 r.

1.2 Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest art. 17 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), opisujący procedurę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „*Wójt sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36*".

Art. 36 ustawy stanowi podstawę do:

- Uzyskiwania przez właścicieli i wieczystych użytkowników nieruchomości rekompensaty w wypadkach, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości albo prowadzą do obniżenia jej wartości,
- Uzyskiwania przez gminę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z ustaleniami planu.

W myśl art. 20, rada gminy uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. **Rozstrzygnięcie to stanowi załącznik do uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

1.3 Problematyka prognozy

Plany miejscowe sporządzane są w celu określenia przeznaczenia terenów, ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy oraz modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym zapewnieniu potrzeb ochrony środowiska, zabytków i krajobrazu - zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przy prawidłowo prowadzonej gospodarce przestrzennej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyczynia się do wzrostu dochodów budżetu gminy z lokalnych podatków i opłat od nieruchomości oraz z obrotu nieruchomościami, jest więc instrumentem rozwoju gospodarczego gminy.

Realizacja zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wiąże się jednak z ograniczeniami swobody dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. Dlatego plan zagospodarowania przestrzennego ma rangę prawa miejscowego i jest uchwalany przez Radę Gminy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości".

W zamian za ograniczenie prawa własności właściciele nieruchomości mają prawo otrzymać rekompensatę, zgodnie z art. 36 i 37 wyżej powołanej ustawy. Zarówno koszty sporządzenia planu, jak skutki finansowe przyjęcia w planie ustaleń ograniczających możliwość użytkowania terenów przez ich właścicieli obciążają z zasady budżet gminy.

W kosztach tych mogą partycypować również samorządy wyższego szczebla, rząd lub inwestorzy, jeżeli plan miejscowy przeznacza tereny na cele inwestycji celu publicznego o randze ponadlokalnej, a w trakcie sporządzania planu gmina zawrze umowę o warunkach wprowadzenia tych inwestycji do miejscowego planu.

Można przyjąć, że podstawowym zadaniem prognozy jest oszacowanie potencjalnych

obciążeń dla budżetu gminy wynikających z uchwalenia planu - w celu ich uwzględnienia w kolejnych budżetach oraz wieloletnich programach inwestycyjnych.

Wymagany zakres merytoryczny prognozy określony został w §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z rozporządzeniem, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

1) Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na:
   - Wpływy z podatku od nieruchomości
   - Inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy
   - Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
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.

Skutki uchwalenia planu określone w art. 36 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W problematyce prognozy skutków finansowych uchwalenia planu szczególne miejsce zajmują skutki bezpośrednie uchwalenia planu, o których mowa jest w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmują one następujące sytuacje:

1) Przypadki, w których na skutek uchwalenia miejscowego planu korzystanie z posiadanej nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe lub poważnie ograniczone (art. 36 ust. 1). W tych przypadkach właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę, wykupu tejże nieruchomości, lub nieruchomości zamiennej. Realizacja roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 nie jest ograniczona w czasie.

2) Przypadki, w których doszło do obniżenia wartości nieruchomości w wyniku przyjęcia nowych ustaleń planu, a właściciel zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać (art. 36 ust. 3). Właściciel lub użytkownik wieczysty w momencie sprzedaży tej nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości tej nieruchomości.

W obydwu wyżej opisanych sytuacjach realizacja roszczeń powinna nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości zainteresowanemu przysługują odsetki ustawowe.

Należy w tym miejscu podkreślić, że nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązująca od lipca 2003 r., zmieniła tryb realizacji tych roszczeń w sposób bardzo niekorzystny dla samorządu gminy - zgodnie z poprzednią ustawą gmina miała obowiązek realizowania roszczeń w kolejnym roku budżetowym, co umożliwiało planowanie wydatków gminy z tego tytułu, a także rozłożenie połowy należności na raty lub wypłaty w obligacjach gminnych.

3) W przypadku, kiedy nowe ustalenia planu zwiększają wartość nieruchomości a właściciel lub użytkownik wieczysty dokonuje sprzedaży tej nieruchomości, Wójt Gminy pobiera jednorazową opłatę, ustalona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, nie wyższą jednak niż 30% (art. 36 ust. 4). Opłata ta stanowi dochód własny gminy i jest pobierana od właścicieli, którzy dokonują transakcji w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać.

Wystąpienie sytuacji rzeczywistej szkody (art. 36 ust. 1) lub obniżenia wartości nieruchomości zależy nie tylko od przeznaczenia terenu ustalonego w planie, ale także od sformułowania ustaleń w części tekstowej planu. Warto zaznaczyć, że udowodnienie wystąpienia rzeczywistej szkody, o której mowa w art. 36 ust.1 pkt. 1) ciąży na zainteresowanym i nie może on dochodzić odszkodowania za szkodę domniemaną, wynikającą z zamierzonego sposobu wykorzystania nieruchomości.

Dla przykładu, przeznaczenie terenu pod pas drogowy będzie podstawą do żądania odszkodowania tylko w określonych przypadkach - ponieważ ustawa o drogach publicznych dopuszcza użytkowanie terenów przeznaczonych pod pas drogowy za zgodą zarządcy drogi, jeżeli nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu drogowego, zaś grunty w pasach terenu rezerwowanych pod przyszłą budowę dróg mogą być wykorzystywane na cele rolnicze lub gospodarcze o tymczasowym charakterze (art. 35 ustawy o drogach publicznych).

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 2 pkt. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie uzbrojenia terenu (inaczej - infrastruktury technicznej) obejmuje zakres określony w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ("przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych").

Ustawa o samorządzie gminnym

(z dnia 8 marca 1990 r. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) określa następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej:

Art. 7. 1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

1) Ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
2) Gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
3) Wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz(...)

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy:

Ustawa prawo energetyczne

(z dnia 10 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami Tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504) Ustawa nakłada na gminę obowiązki obejmujące:

- Planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i gaz na terenie gminy,
- Planowanie oświetlenia miejsc publicznych oraz dróg na terenie gminy,
- Finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg gminnych.

W zakres planowania i organizacji zaopatrzenia w energię wchodzi sporządzanie założeń do planu energetycznego, które uwzględniają ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia planów miejscowych. Obowiązek oraz koszty powstałe z tego tytułu nie są, więc bezpośrednią konsekwencją przyjętych w planie miejscowym ustaleń, chyba, że dotyczą terenów przeznaczonych pod rozwój nowej zabudowy stąd koszty ich realizacji nie są uwzględniane w prognozie.

Planowanie oraz realizacja oświetlenia miejsc publicznych oraz dróg gminnych może być uznana za konsekwencję przyjętych ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego - stąd koszty ich realizacji związanej z wyznaczonymi w planie drogami są uwzględniane w prognozie.

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

(z dnia 7 czerwca 2001 r. Dz. U. Nr 72, poz. 747, z późniejszymi zmianami), mówi, że: " Art. 3 ust. 1 - Zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy"

Ustawa ta nakłada obowiązek realizacji budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych ustalonych przez gminę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne, lub na jednostkę gminną, które prowadzą działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków.

Jednocześnie, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późniejszymi zmianami tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543), gmina może odzyskać do 50% poniesionych kosztów budowy uzbrojenia w formie opłaty adiacenckiej. Mimo to, obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej może rodzić poważne skutki dla budżetu gminy w wypadku wyznaczania pod zabudowę nowych terenów o znacznej powierzchni, słabo uzbrojonych lub pozbawionych uzbrojenia.

Ustawa o drogach publicznych

(z dnia 21 marca 1985 r., z późniejszymi zmianami. Tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838)

Ustawa stanowi, iż zadania związane z budową dróg:

1) opracowanie projektów planów rozwoju sieci drogowej,
2) opracowanie projektów planów finansowania budowy, utrzymania i ochrony dróg,
3) pełnienie funkcji inwestora

należą do zarządcy drogi (art. 20), którym, w wypadku dróg gminnych, jest wójt gminy lub powołana przez niego jednostka sprawująca funkcje zarządu drogi. W przypadku dróg powiatowych – realizacja drogi leży po stronie zarządu powiatu, natomiast gmina ponosi wyłącznie koszty pozyskania gruntu. W granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest Wójt Gminy.

Wyjątek od tej zasady dotyczy przypadków określonych w art. 16 ustawy o drogach publicznych: realizacja oraz koszty budowy lub modernizacji dróg (publicznych), spowodowane inwestycją nie drogową, należą do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Założenia prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu spełnia podwójną rolę:

- Pozwala ocenić ekonomiczną efektywność rozwiązań przyjętych w projekcie planu, tak przestrzennych, jak i prawnych - w zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenów, rzutujących na skalę i czas powstania kosztów.
- Stanowi podstawę planowania dochodów i wydatków budżetu gminy w aspekcie planu zagospodarowania przestrzennego.

Aby możliwa była ocena planu pod tym względem, w prognozie uwzględnia się przede wszystkim te koszty, które obciążają budżet gminy oraz wynikają z uchwalenia planu i realizacji zawartych w nim rozwiązań planistycznych.

W ocenie skutków finansowych nie powinny być uwzględniane koszty związane z inwestycjami, które mogłyby być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami również przy braku planu - np. uzupełnienie lub modernizacja sieci infrastruktury technicznej w istniejących pasach drogowych.

W opracowaniu uwzględniono skutki finansowe wynikające z:

- Realizacji układu komunikacyjnego oraz uzbrojenia terenów wyznaczonych w planie,
- Scaleń i podziałów nieruchomości,
- Zmiany wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu,
- Zmian w wysokości podatków gruntowych.

Za podstawę kosztu budowy infrastruktury technicznej (w tym dróg, parkingów i placów wiejskich oraz kanalizacji) przyjęto przeciętne ceny realizacji w 2008 z terenu gminy Radziemice (wg danych Urzędu Gminy), jak również dla analogicznych terenów z obszaru gmin sąsiednich, wynoszące:

4,0 tys. PLN / mb drogi o szerokości 6 m z dwustronnymi chodnikami i oświetleniem.
0,8 tys. PLN / mb drogi - koszt budowy sieci wodno - kanalizacyjnej ogólnospławnej oraz deszczowej

Za podstawę szacowania wielkości kosztów i dochodów gminy z tytułu obrotu nieruchomościami wzięto przeciętne ceny wykazane w operatach szacunkowych nieruchomości z terenu gminy z lat 2007 - 2008, jak również dla analogicznych terenów z obszaru gmin sąsiednich.

Tabela nr 1 PRZECIĘTNE CENY GRUNTÓW PRZYJĘTE DO PROGNOZY

Tereny mieszkaniowe	50 PLN/m^2
Tereny rolne	15 PLN/m^2
Tereny otwarte (zieleń, nieużytki)	15 PLN/m^2
Wykup gruntów pod drogi	15 PLN/m^2

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto z godnie z Uchwałą nr 184/XXVII/2009 w sprawie: określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości z dnia 06 listopada 2009 roku (patrz rozdział 4.3 tab. 4).

3. Charakterystyka projektu planu

Zakres opracowania dotyczy obszarów o powierzchni **23,0256 ha**, położonych we wsi Morsko we wschodniej części gminy.

Na obszarze objętym planem przeważają tereny rolne i leśne.

Tabela nr 2 STRUKTURA ZMIAN UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

WYSZCZEGÓLNIENIE	OZNACZENIE W SPORZĄDZANYM PLANIE MIEJSCOWYM	ODPOWIEDNIK W POPRZEDNIO OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE OGÓLNYM
1	2	3
tereny dróg publicznych	**KD2, KD5**	**KD2, KD5**
tereny dróg wewnętrznych	**KDW**	**KDW**
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	**1MN/RM – 9MN/RM**	**1MN1 - 41MN1; 1MN2 - 3MN2; 1RM - 2RM**
tereny zabudowy usługowej	**1U**	**1U3; 2U3**
tereny rolnicze	**1R - 7R**	**R1; R2**

tereny lasów	**1 ZL - 5 ZL**	**ZL1; ZL2**

UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM	Powierzchnia (ha)	Udział (%)
tereny dróg publicznych **KD2, KD5**	**0,9308**	**4,04**
tereny dróg wewnętrznych **KDW**	**1,0749**	**4,68**
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej **1MN/RM – 9MN/RM**	**8,6546**	**37,58**
tereny zabudowy usługowej **1U**	**1,8246**	**7,92**
tereny rolnicze **1R - 7R**	**8,9411**	**38,83**
tereny lasów **1 ZL - 5 ZL**	**1,5996**	**6,94**
	23,0256	**100**

Zmiany obejmują nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, wprowadzone w miejsce upraw polowych. Wprowadzono także kompleks zabudowy usługowej na północny zachód od centrum wsi.

Tabela nr 3 TERENY W PROJEKCIE PLANU

PRZEZNACZENIE W PROJEKCIE PLANU	Pow. Ogółem (ha)	W tym – nowe tereny	
		Powierzchnia (ha)	Przyrost (%)
tereny dróg publicznych **KD2, KD5**	**0,9308**		**- 39,15**
tereny dróg wewnętrznych **KDW**	**1,0749**		**242,54**
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej **1MN/RM – 9MN/RM**	**8,6546**	**8,6546**	**100**
tereny zabudowy usługowej **1U**	**1,8246**	**1,8246**	**100**
tereny rolnicze **1R - 7R**	**8,9411**	**8,9411**	**- 47,10**
tereny lasów **1 ZL - 5 ZL**	**1,5996**	**1,5996**	**- 21,60**

4. Skutki finansowe uchwalenia planu

Uwaga, wszystkie podane w niniejszym rozdziale dane, pomimo swego bardzo konkretnego określenia (hektary, metry kwadratowe, złotówki), mają charakter przybliżony.

4.1 Koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Scalenia i podziały nieruchomości.

W planie przewidziano trzy główne obszary przewidziane do podziału nieruchomości. W rysunku planu wyznaczono proponowane podziały w/w obszarów (zgodnie z przyjętymi w uchwale planu wskaźnikami). Jednakże proponowane podziały mają tylko charakter propozycji.

W planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych do obowiązkowego scalenia nieruchomości.

Dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w uchwale parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, możliwość jej przeprowadzenia uzależnia się od przeprowadzenia scalenia i podziału gruntu gruntów doprowadzającego do takiej zgodności. Koszty takich scaleń ponoszą poszczególni inwestorzy.

Układ komunikacyjny w planie – uzbrojenie terenu.

Tereny komunikacji wyznaczone w planie uwzględniają istniejący układ z podziałem na tereny dróg publicznych w klasach technicznych: Z - zbiorcza, L – lokalne, D - dojazdowe. Uzbrojenie w media poszczególnych terenów odbywać będzie się w oparciu o istniejące sieci.

4.2 Zmiany wartości nieruchomości.

Uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego ma duży wpływ na wartość nieruchomości w gminie. Sposób zagospodarowania terenu przyjęty w ustaleniach planu ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości położonej na tym terenie lub w jego sąsiedztwie. Przy czym należy pamiętać, ze za punkt odniesienia przyjęto obecne użytkowanie terenu, a nie rozstrzygnięcia planu, który poprzednio obowiązywał dla tych terenów.

Wzrost wartości nieruchomości.

Potencjalny wzrost wartości nieruchomości, który może nastąpić w wyniku uchwalenia planu będzie głównie wynikiem:

- Zmiany przeznaczenia terenów nie zainwestowanych na cele inwestycyjne,
- Wyznaczenia nowych dróg publicznych,
- Budowy infrastruktury technicznej.

Gmina ma możliwość pobierania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, który nastąpił w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mechanizm renty planistycznej pozwala na naliczenie z tego tytułu opłat, które są dochodem własnym gminy.

Gmina, uchwalając plan określa dla niektórych rodzajów przeznaczenia terenu stawkę procentową, która służy do naliczania renty planistycznej. W przypadku zbycia nieruchomości, której wartość w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła – gmina pobiera jednorazową opłatę określoną jako procent od kwoty, o którą wzrosła wartość tej nieruchomości. Obowiązek ten powstaje jedynie, jeżeli sprzedaż nieruchomości nastąpi w okresie 5 lat od momentu wejścia w życie ustaleń planu. Po tym okresie gmina nie może wnosić tego typu roszczeń.

W przypadku rozpatrywanych terenów renta planistyczna będzie naliczana, gdyż jej wysokość została określona w uchwale na 30% dla obszarów : MN/RM i 1% dla terenów pozostałych. W granicach przeprowadzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wzrost wartości następuje na terenach objętych obszarami przeznaczenia MN/RM.

Spadek wartości nieruchomości.

Jeżeli w wyniku uchwalenia planu spadnie wartość nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty ją zbywa – może zażądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Może to nastąpić tylko w przypadku, kiedy właściciel zbywa tą nieruchomość w okresie 5 lat od wejścia w życie ustaleń nowego planu – po tym okresie obowiązek wypłaty odszkodowań wygasa. Na terenie opracowania takie przypadki nie występują.

Grunty gminy możliwe do zbycia po uchwaleniu planu.

W granicach opracowania gmina nie posiada gruntów możliwych do zbycia.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	PRZYCHÓD	KOSZT
Renta planistyczna 30% obrotu w okresie 5 lat **MN/RM, U**	**1 100,316 tys. PLN**	**0**
Odszkodowania	**0 tys. PLN**	**0**
Przychody z tytułu sprzedaży gminnych nieruchomości gruntowych	**0 tys. PLN**	
SALDO :	**1 100,316 tys. PLN**	**0**

4.3 Podatki gruntowe.

Przy szacowaniu wpływu ustaleń planu na podatek od nieruchomości wzięto pod uwagę tylko tereny, na których, po uchwaleniu planu nastąpi zmiana wielkości tego podatku. Aktualnie, obszar zmian wynikających z projektu planu obejmuje tereny rolne, z których nie był pobierany podatek od nieruchomości, przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjno usługową, co w efekcie może spowodować obowiązek wpłaty podatku od nieruchomości.

Szacowanie potencjalnych zmian w tych podatkach jest obarczone błędem wynikającym z nie pewności co do zaistnienia obowiązku podatkowego. Obowiązek ten powstaje lub zmienia się głównie wraz ze zmianą użytku gruntowego w ewidencji gruntów, ale - w niektórych przypadkach - wraz z zarejestrowaniem działalności gospodarczej na danym terenie. Jak widać wystąpienie wyższego obowiązku podatkowego uwarunkowane jest od faktycznego zagospodarowania terenu określoną funkcją. Trudno przewidzieć tempo i intensywność zagospodarowywania nowych terenów, dlatego w obliczeniach przyjęto założenie, że tereny zostaną zagospodarowane w całości zgodnie przeznaczeniem w planie.

W gminie Włodowice, w 2010 r. obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr 184/XXVII/2009 w sprawie: określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości z dnia 06 listopada 2009 roku.

Tabela nr 4 WYSOKOŚCI PRZYJĘTYCH STAWEK PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Lp.	PRZEDMIOT OPODATKOWANIA	STAWKI PODATKOWE
1.A	Od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków od 1 m^2 powierzchni / rok	**0,62 zł**
2.B	Od gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych od 1 ha powierzchni / rok	**4,04 zł**
3.C	Od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m^2 powierzchni / rok	**0,20 zł**
2.A	Od budynków lub ich części, mieszkalnych od 1 m^2 powierzchni użytkowej / rok	**0,61 zł**
2.B	Od budynków lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m^2 powierzchni użytkowej / rok	**16,77 zł**

2.C	Od budynków lub ich części, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym od 1 m^2 powierzchni użytkowej / rok	**9,57 zł**
2.D	Od budynków lub ich części, zajętych na prowadzenie działalności w zakresie udzielanych świadczeń zdrowotnych od 1 m^2 powierzchni użytkowej / rok	**4,16 zł**
2.E	Od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m^2 powierzchni użytkowej / rok	**3,60 zł**
3.	Od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	**2 %** ich wartości określonej na podstawie art.4 ust 1 pkt.3 i ust.3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Podatek rolny i podatek leśny.

Obliczenia dotyczące zmian dochodów gminy z tytułu podatku rolnego, dotyczy tylko terenów R. Podstawę do jego naliczania stanowi Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. nr 94, poz. 431, z późn. zm.). Obszar gminy Włodowice zaliczono do II okręgu podatkowego. Przeliczniki dla poszczególnych klas wynoszą:

R V	0,30
R VI	0,15

Tabela nr 5 PODATEK ROLNY

Symbol terenu	Powierzchnia w poszczególnych klasach bonitacyjnych w ha (po uwzględnieniu przeliczników w ha)								Podatek (w tys. zł)
	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	ŁIII	ŁIV	
1R						0,9395 (0,1409)			0,048
2R					0,5201 (0,1560)	1,9025 (0,2853)			0,150
3R						0,0732 (0,0109)			0,003
4R					0,4225 (0,1267)	2,3282 (0,3492)			0,162
5R						0,7530 (0,1129)			0,038
6R					0,0421 (0,0126)				0,004
7R						1,9598 (0,2939)			0,100
								RAZEM	**0,505**

Komunikat Prezesa GUS z 19 października 2009 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2009 r. (M.P. Nr 68, poz. 886), określa średnią cenę skupu żyta na 34,10 zł za 1dt.

Tabela nr 6 PODATEK LEŚNY

Symbol terenu	Powierzchnia w ha	Podatek (w tys. zł)
1ZL - 5 ZL	**1,5996**	0, 480
	RAZEM	**0,480**

Przewidywane zmiany w podatkach gruntowych.

Obliczenia dotyczące zmian dochodów gminy z tytułu podatków gruntowych (podatek od nieruchomości) dotyczą tylko terenów, w których projekt planu dokonuje zmian rzutujących na wymiar podatku - to jest MN/RM. Szacowany podatek od nieruchomości na obszarze objętym planem uwzględnia nowe przeznaczenie terenów ich pełne wykorzystanie oraz realizację dopuszczonych w planie inwestycji.

W obliczeniach przewidywanego podatku uwzględniono przyjęte w planie współczynniki zabudowy oraz określoną w planie intensywność zabudowy - stąd wartość oszacowanego podatku określono wartościami minimalnymi i maksymalnymi. Ponieważ dotyczą one przypadku pełnego wykorzystania terenu, należy przewidywać, że realna wielkość zrealizowanej powierzchni będzie prawdopodobnie znacznie mniejsza - natomiast z całą pewnością nie może przekroczyć wielkości maksymalnej.

Tabela nr 7 SZACOWANY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI BUDYNKI

	TEREN			BUDYNKI			PODATEK	
Symbol terenu	Pow. terenu. (m^2)	Wskaźniki urbanistyczne (pow. zabudowana x ilość kondygnacji)		Pow. użytkowa (m^2)		Stawka roczna zł / 1 m^2	Suma podatku (tys. PLN)	
		min	max	min	max		min	max
1MN/RM – 9MN/RM	86 546		0,3 x 2		51 927,6	**0,61**		31,675
1U	18 246		0,4 x 3		21 895,2	**16,77**		367,182
								398,857

Tabela nr 8 SZACOWANY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

symbol terenu	funkcja terenu	pow. (m^2)	stawka roczna zł / 1 m^2	suma podatku (tys. PLN)
1MN/RM – 9MN/RM	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	86 546	**0,20**	17,309
1U	tereny zabudowy usługowej	18 246	**0,62**	11,312
			Łącznie	**28,621**

POTENCJALNY ROCZNY WZROST PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI PO UCHWALENIU PLANU	**PRZYCHÓD**

Potencjalny roczny przychód z tytułu podatku rolnego i leśnego	**0,985 tys. PLN**
Potencjalny roczny wzrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości - budynki	**398,857 tys. PLN**
Potencjalny roczny wzrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości - grunty	**28,621 tys. PLN**
SALDO:	**428,463 tys. PLN**

5. Wnioski końcowe

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu gminy uchwalenie tego dokumentu i na uwzględnienie w budżecie gminy szacunkowych kosztów, jak i przychodów w postaci wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, renty planistycznej, sprzedaży gminnych nieruchomości gruntowych jak i opłat adiacenckich.

Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W związku z tym przypadku gmina będzie pobierać tzw. rentę planistyczną stanowiącą 30% (dla obszarów MN/RM, U) i 1% (dla terenów pozostałych) wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozowany zysk z tytułu renty planistycznej wyniesie **1 100,316 tys. PLN,** a coroczne przychody budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości i podatku rolnego w wysokości **428,463 tys. PLN**, co jest najbardziej wymierną korzyścią dla gminy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na zakończenie należy jednak podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu do budżetu miasta jest obarczone możliwymi błędami wynikającymi z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie!) poszczególnych okoliczności. Sporządzający prognozę dołożyli wszelkich starań w kierunku jej uwiarygodnienia, należy jednak wyraźnie podkreślić, że obliczone wartości nie mogą być wprowadzane wprost do planów finansowych gminy.

Wiarygodność Prognozy zależy od wielu warunków zewnętrznych takich jak:

- Podaż i popyt terenów budowlanych (renta planistyczna, dochód ze sprzedaży gminnych gruntów)
- Tempo realizacji inwestycji (podatek od nieruchomości, opłata adiacencka)
- Stawki robót wykonywanych w drodze przetargów (koszty poniesione przez gminę)

na które ma wpływ jedynie koniunktura gospodarcza oraz plany właścicieli terenów i potencjalnych inwestorów.

Prognoza jest zawsze tylko próbą określenia prawdopodobieństwa i nie daje żadnej pewności jej spełnienia, natomiast bez wątpienia pełni istotną rolę jako element uzmysławiający materialne koszty ustaleń planistycznych oraz ich wzajemne proporcje.