

Burmistrz Gminy i Miasta w Drzewicy

# PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA ZMIANY FRAGMENTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIASTA I GMINY DRZEWICA  
DLA TERENU WOKÓŁ ZALEWU

Opracowanie:  
mgr inż. Łukasz Szymański  
mgr inż. Monika Szymańska

MARZEC 2014

Spis treści:

1. WSTĘP
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY
4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA
5. BILANS TERENÓW
6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW  
FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI  
GMINY
8. WNIOSKI

## 1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych mogących wystąpić w wyniku uchwalenia oraz późniejszej realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie Uchwały Nr XVII/126/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu.

Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego danego obszaru wynika z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) jako jednego z etapów czynności formalno-prawnych dotyczących jego sporządzenia. Prognoza została wykonana równoległe z analizowaną zmianą fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu opracowywaną przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). W prognozie nie uwzględnia się zmiennych warunków na rynku nieruchomości oraz czynników egzogenicznych. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów – w tym pochodzących z zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy. Dokument ten nie powinien być wykorzystywany jako podstawa do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza zakłada 10-cioletni horyzont czasowy liczony od momentu uchwalenia zmiany planu. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji zmiany planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią dobre przybliżenie potencjalnego wpływu decyzji planistycznych na kształt finansów gminy.

## **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Prognoza ma za zadanie oszacowanie potencjalnych przyszłych przychodów i wydatków gminy, jakie nastąpią na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązującego planu oraz sformułowanie wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań. Umożliwi to zoptymalizowanie rozwiązań określonych treścią planów również pod kątem efektywności ekonomicznej z uwzględnieniem faktu, iż polityka przestrzenna na szczeblu gminy jest środkiem realizacji ustrojowych obowiązków nałożonych na samorząd terytorialny. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest instrumentem dającym przybliżony pogląd na skutki ekonomiczne wywołane polityką przestrzenną określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ma z założenia wspierać procesy decyzyjne na szczeblu gminnym. Dodatkowo, prognoza daje pogląd czy rozwiązania proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą możliwe do realizacji w ramach budżetu gminy.

W szczególności w niniejszym opracowaniu uwzględniono potencjalne dochody wynikające z:

- podatku od nieruchomości,
- podatku od czynności cywilno-prawnych,
- renty planistycznej.

Koszty wynikające z uchwalenia omawianej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oszacowano z uwzględnieniem:

- kosztów planistycznych związanych z procedurą uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu oraz ustalenia jej zakresu sporządzono w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

W kilkuletniej praktyce sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została opracowana jednoznaczna metodologia i schematy postępowania. Stworzona na potrzeby niniejszego opracowania metodologia analityczna opiera się na formalnych wymogach tego typu opracowań wynikających z przepisów prawa, w tym na:

- Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2014 r., poz. 518 z późn. zm.),
  - Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.),
  - Ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 885 z późn. zm.),
  - Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1205),
  - Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1381),
  - Ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 465),
  - Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz.613 z późn. zm.),
  - Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2014, poz. 849),
  - Rozporządzeniu 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),
  - Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
  - Uchwale Nr XVII/126/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu,
- oraz na literaturze przedmiotu poruszającej ów temat. W szczególności autorzy korzystali z opracowania:
- Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn 2006,

a także:

- Cymerman R., Kotlewski L., Kryszk H., Zasady sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego [w:] Doradca Majątkowy Nr 25/2006, str. 2-8, Warszawa 2006,

- Czekiel-Świtalska E., Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia [w:] Przestrzeń i forma, nr1/2005 str.87, Szczecin 2005,
- Jasiołek J., Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, Materiały V Krakowskiej Konferencji Młodych Uczonych, Kraków 2010,
- Zalewski A., Problemy i metody prognozowania wpływu rozwoju lokalnego na finanse gminy [w:] Broń R., Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce, str. 183, Wrocław 2009.

Ponadto korzystano z dokumentów określających stan prawny związany z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz politykę przestrzenną, aktualnych w okresie prac nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Projektu Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica z marca 2014 r.;
- Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica (Uchwała Nr VII/50/2011 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 czerwca 2011 r.);
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/224/2006 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 25 października 2006 r. (Dz. U. woj. łódzkiego z 2006r. Nr 427, poz. 3773);
- Zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica zatwierdzonego uchwałą Nr XI/86/2011 z dnia 12 grudnia 2011r. (Dz. U. woj. łódzkiego z 2012r. poz. 132).

Podstawowym źródłem informacji wykorzystanych w trakcie prognozowania skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica były dane pozyskane z wewnętrznych zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy, w szczególności:

- stawki podatków lokalnych,

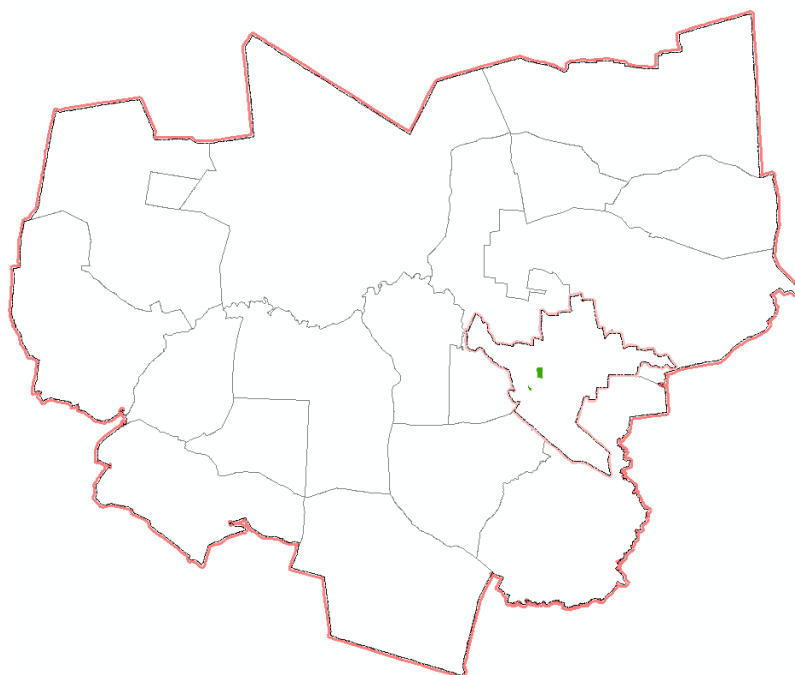
oraz informacje wynikające z zapisów projektowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu z 2006 (z późn. zm.), w tym:

- przeznaczenie terenu,
- wskaźniki zagospodarowania terenu,
- stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości renty planistycznej.

#### 4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar opracowania obejmuje 2 obszary o łącznej powierzchni 2,6 ha, które zlokalizowane są na terenie miasta Drzewica. Pierwszy obszar położony jest nad Jeziorem Drzewickim (działka 2/4), a drugi na wschód od jeziora przy ul. Przemysłowej (działka 3/25, 3/26, 3/43 i część działki 3/24).

Gmina i miasto Drzewica położona jest w północno-wschodniej części powiatu opoczyńskiego i we wschodniej części województwa łódzkiego. Od północy graniczy z gminami: Poświętne i Odrzywół, od wschodu z gminami: Odrzywół, Rusinów i Gielniów, od południa z gminami: Gielniów i Opoczno, od zachodu z gminami: Opoczno i Poświętne. Drzewica bezpośrednio graniczy z województwem mazowieckim, usytuowana jest także w niedalekiej odległości od województwa świętokrzyskiego.



**Ryc. 1.** Schemat przedstawiający obszary objęte zmianą planu zgodnie z uchwałą Nr XVII/126/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r.

Źródło: opracowanie własne

Dzięki drodze wojewódzkiej nr 728, rozbudowanej sieci dróg powiatowych i gminnych oraz linii kolejowej Tomaszów mazowiecki – Radom i Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa-Zawiercie, Drzewica posiada atrakcyjne powiązania komunikacyjne z sąsiednimi gminami i resztą kraju m.in. z Warszawą oddaloną o ok. 100 km, z Łodzią - o ok. 90 km, z Radomiem – 60 km oraz Kielcami – 90 km.

W skład gminy wchodzi miasto Drzewica i 17 sołectw. Po mieście Drzewica największe znaczenie ma miejscowość Radzice Duże. Gmina i miasto ze względu na uwarunkowania przyrodnicze mają charakter rolniczo-turystyczny, z dużymi predyspozycjami do rozwoju samej turystyki. Rolnictwo jest związane z zakorzenioną tradycją upraw i hodowli w tym regionie, jednak jego znaczenie w strukturze gospodarczej gminy i miasta jest coraz mniejsze.

Gminę i miasto Drzewica (wg danych GUS) zamieszkiwało 10845 osób pod koniec 2012 r., co stanowiło 13,8% ogólnej liczby mieszkańców powiatu opoczyńskiego i 0,4% województwa łódzkiego. Od kilku lat liczba mieszkańców systematycznie spada.

Według danych GUS, na obszarze gminy i miasta Drzewica stan podmiotów gospodarki narodowej pod koniec roku 2012 liczył 573, z tego 24 podmioty pochodziły z sektora publicznego, a 477 podmiotów należało do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (pozostałe podmioty pochodzą z sektora prywatnego).

Sieć usług publicznych służących obsłudze ludności jest stosunkowo kompletna. Główne znaczenia mają tzw. usługi publiczne, w których skład wchodzi m.in. placówki edukacyjne, placówki kultury, usługi zdrowia, obiekty służące sportowi i rekreacji, obiekty ochotniczej straży pożarnej, poczta, posterunek policji oraz jednostki usług administracyjnych. Część bazy materialnej tych placówek wymaga poprawy stanu technicznego i rozbudowy obiektów. Na terenie wskazanych do zmiany obszarów nie znajdują się obiekty usługowe, kulturowe czy przemysłowe, które miałyby istotne znaczenie o charakterze lokalnym czy regionalnym.

Infrastruktura techniczna zaspokaja podstawowe potrzeby mieszkańców gminy. Jedynie sieci gazowej brakuje na terenie gminy.

## 5. BILANS TERENÓW

L.p.	Przeznaczenie wg Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu z 2006 r. (z późn. zm.)	Przeznaczenie wg Zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu z 2014 r.	Powierzchnia zmian [m <sup>2</sup> ]	% udział zmiany w stosunku do ogólnej powierzchni zmian
1	usługi turystyki - UT	tereny zabudowy usług turystyki - UT	3971,2	15,5
2	tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - P	tereny zabudowy usług komercyjnych - UC	21714,7	84,5
	Razem		25685,9	100

**Tab. 1.** Zmiany w przeznaczeniu terenów proponowane projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Powierzchnia terenów, których przeznaczenie uległo zmianie, wynosi ok. 2,1 ha, co stanowi około 84,5% powierzchni wskazanych do zmiany obszarów.

Zmiana dotyczy terenów przeznaczonych w planie z 2006 r. pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (P), które nowy plan przeznacza na tereny zabudowy usług komercyjnych (UC). Jest to obszar usytuowany przy ul. Przemysłowej na terenie miasta Drzewica.

Drugi obszar to działka położona nad jez. Drzewickim. Jej przeznaczenie nie ulega zmianie, nadal będą to tereny usług turystyki. Zmiana dotyczy przesunięcia linii zabudowy (co umożliwi realizację zabudowy usług turystyki bliżej jeziora) oraz zmiany poszczególnych wskaźników zabudowy (m.in. wysokości zabudowy).



## **6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Prognoza finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru obejmuje szacunkowe obciążenia finansowe gminy oraz przewidywane dochody uzyskane w następstwie uchwalenia i realizacji postanowień w nim zawartych w okresie 10 lat. Przyjęto, że taki horyzont czasowy, który z jednej strony, zapewnia uwzględnienie procesów wywołanych zmianami MPZP, z drugiej zaś, pozwala na stosunkowo wiarygodne oszacowanie charakteru zmian. Dłuższy okres analizy ograniczyłby wiarygodność szacowanych skutków, szczególnie w latach późniejszych. Ponadto, w związku z dynamicznymi zmianami społeczno-gospodarczymi (w skali lokalnej i globalnej) zachodzącymi współcześnie, postanowienia zmiany planu w dłuższym horyzoncie czasowym mogą się zdezaktualizować i wymagać zmian, które rodzić będą nowe skutki finansowe wymagające powtórnej analizy.

Zakres, przewidywanych w niniejszym opracowaniu obciążeń i dochodów jest szeroki i obejmuje najistotniejsze czynniki możliwe do wiarygodnego oszacowania.

W prognozowaniu dochodów uwzględniono:

- zmiany w podatkach od nieruchomości,
- dochody wynikające ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenu (renta planistyczna) oraz wybudowania infrastruktury technicznej wymuszonej postanowieniami planu (opłata adiacencka).

Szacując potencjalne obciążenia uwzględniono:

- koszty związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- rekompensaty związane ze spadkiem wartości nieruchomości lub niemożnością dotychczasowego sposobu użytkowania wynikającą ze zmian przeznaczenia terenu,
- koszty wybudowania infrastruktury technicznej wymuszonymi postanowieniami planu,
- koszty poniesione na obsługę procesu planistycznego.

Dodatkowo uwzględniono prawdopodobne koszty wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego zaplanowane przez gminę, których możliwość realizacji jest konsekwencją zmian proponowanych w omawianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie szacowania poszczególnych elementów składowych prognozy skorzystano ze wskaźników oszacowanych na podstawie istniejących danych lub wprost zaczerpniętych z dotychczasowej praktyki oraz poczyniono kilka założeń opisujących najbardziej prawdopodobne warianty wydarzeń.

Na podstawie danych z lokalnego rynku nieruchomości oszacowano średnią wartość gruntów o poszczególnych rodzajach przeznaczenia terenu:

Przeznaczenie terenu	wartość [zł/m <sup>2</sup> ]
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25,00
tereny zabudowy usługowej	25,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	25,00
tereny przemysłowe	15,00
tereny zabudowy zagrodowej	8,00
tereny rolne i leśne	1,20

**Tab. 2.** Średnie ceny nieruchomości ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu

Źródło: opracowanie własne

Stawki podatków od nieruchomości przyjęto na podstawie Uchwały Nr XXXI/217/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2014r. Dla podatku od nieruchomości przyjęto następujące założenia:

- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,66zł/m<sup>2</sup>,
- dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, dla których czasowo zaprzestano tej działalności – 0,65zł/ m<sup>2</sup>,
- dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,56zł/ha,
- dla gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,26zł/m<sup>2</sup>,
- dla budynków mieszkalnych - 0,61zł/m<sup>2</sup>,
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 15,70/m<sup>2</sup>,
- dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłączonych czasowo z prowadzenia tej działalności – 13,70 zł/m<sup>2</sup>
- dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,75zł/ m<sup>2</sup>,
- dla budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 4,68zł/ m<sup>2</sup>,
- dla budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 4,40/ m<sup>2</sup>,
- dla budowli - 2% ich wartości (obliczonej zgodnie z odpowiednim orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego).

Stawki podatków rolnego i leśnego przyjęto, odpowiednio, na podstawie na podstawie Uchwały Nr XXXI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie obniżenia ceny skupu żyta do celów wymiaru podatku rolnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 44,00 zł/dt) oraz na podstawie na podstawie Uchwały Nr XXXI/216/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r.

w sprawie obniżenia średniej ceny 1 m<sup>3</sup> drewna dla celów wymiaru podatku leśnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 168,16 zł/m<sup>3</sup>).

Ściągalność podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego przyjęto na poziomie 95%.

Łączne wpływy z podatku od nieruchomości obliczono według wzoru:

$$\underline{\sum(PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times W_x \times P_x \times S)} + \underline{\sum PO \times P_y \times S}$$

Gdzie:

**PO** – powierzchnia danego typu terenu w m kw.

**WIZ** – wskaźnik intensywności zabudowy – podany w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**WDI** – prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu

**WPU** – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej

**W<sub>x</sub>** – współczynnik określający procentowo sposób użytkowania powierzchni użytkowej budynku (np. mieszkaniowej) w zależności od funkcji terenu

**P<sub>x</sub>** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowej budynków (np. stawka dla mieszkalnych) w zależności od funkcji terenu

**P<sub>y</sub>** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni nieruchomości gruntowej w zależności od funkcji terenu

**S** – współczynnik ściągalności podatku

Współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej określono na 0,75. Na tej podstawie szacowane będą zobowiązania podatkowe ponoszone od powierzchni użytkowej budynków o poszczególnych funkcjach użytkowania.

Prognozując skutki uchwalenia zmiany MPZP należy poczynić pewne założenia dotyczące prawdopodobnego rozwoju sytuacji przewidując stopień wykorzystania możliwości wynikających z postanowień nowo uchwalonego aktu prawa miejscowego.

W niniejszym opracowaniu poczyniono założenia odnoszące się do:

- tempa zagospodarowywania terenu zgodnie z postanowieniami planu, w szczególności tempo rozwoju osadnictwa mieszkaniowego na terenach przeznaczonych w nowym planie pod funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe,
- prawdopodobnego stopnia wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu,
- współczynnika obrotu nieruchomościami oszacowany na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości,
- stopnia realizacji infrastruktury technicznej wymuszonej postanowieniami planu,
- wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej,

- stopnia zainwestowania na terenach przeznaczonych pod projekty fotowoltaiczne.

Tempo i stopień zagospodarowania terenu przeznaczonego w uchwalonej zmianie MPZP na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe przyjęto na podstawie obserwacji warunków lokalnych oraz ogólnych trendów związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Współczynnik określający stopień zagospodarowania terenu w poszczególnych latach uwzględnia formalno-prawne, organizacyjne i finansowe aspekty związane z procesem inwestycyjnym. Niski współczynnik zagospodarowania (rozumiany jako zakończony proces inwestycyjny, np. oddanie budynku mieszkaniowego do użytku) w pierwszym okresie związany jest z czasem potrzebnym inwestorom na stworzenie formalnych oraz organizacyjno-finansowych warunków inwestycji (np. pozwolenie na budowę, finansowanie inwestycji, realizacja). Zakładany jest wzrost intensywności zagospodarowywania terenu w okresie 3-5 roku oraz 7-8. W drugim przewidywanym okresie związane jest to ze wzrostem obrotu nieruchomościami po upływie 5 lat od uchwalenia MPZP i aktywnością inwestorów, którzy pozyskali nieruchomości po upływie tego okresu. Jednakże z uwagi na rosnące ograniczenie możliwości przewidzenia rzeczywistych trendów wraz z wydłużaniem się horyzontu czasowego należy pamiętać, iż szacowane wskaźniki są jedynie przybliżonymi przewidywaniami.

okres od uchwalenia MPZP [lata]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ogółem
współczynnik zagospodarowania [%]	1	3	5	7	5	5	6	8	5	5	50

**Tab. 3.** Współczynnik zagospodarowania terenu zgodnie z postanowieniami MPZP w okresie 10 lat od jego uchwalenia

Źródło: opracowanie własne

Prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej postanowieniami zmiany MPZP intensywności zagospodarowania terenu dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych określono na 0,3. Poczyniono założenia, że maksymalna intensywność zagospodarowania terenu nie będzie wykorzystywana w pełni ze względu na różne potrzeby i możliwości finansowe inwestorów oraz na specyfikę obszarów i projektów inwestycyjnych.

Współczynnik określający intensywność obrotu nieruchomościami uwzględnia pięcioletni okres w jakim potencjalne zbycie nieruchomości wiąże się z obowiązkiem uiszczenia tzw. renty planistycznej. Założono, że chęć zbycia nieruchomości wraz ze zbliżaniem się granicznego terminu będzie spadać, gdyż właściciele, chcąc uniknąć dodatkowych kosztów, będą skłonni przesunąć chęć sprzedaży nieruchomości do daty upłynięcia pięcioletniego okresu. Z kolei w późniejszym terminie ruch na rynku nieruchomości powinien znacząco wzrosnąć dzięki realizacji zawieszonych wcześniej transakcji. Jednakże w okresie tym, bez względu na rzeczywiste trendy, aktywność na rynku nieruchomości nie będzie niosła skutków finansowych związanych z „rentą planistyczną”.

okres od uchwalenia MPZP [lata]	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	6	7	8	9	10	ogółem
współczynnik int. obrotu na rynku nieruchomości [%]	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	8	6	5	5	5	<b>21/50</b>

**Tab. 4.** Współczynnik intensywności obrotu nieruchomościami w okresie 10 lat od uchwalenia MPZP

Źródło: opracowanie własne

Okres całkowitej realizacji infrastruktury technicznej związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oszacowano na okres 10 lat, określając jednocześnie stopień zaawansowania prac równomiernie na poszczególne lata. Uwzględniono tu zarówno koszty związane z wykupem gruntów będących własnością prywatną niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, jak i koszty poniesione na budowę nowych elementów infrastruktury technicznej i rozbudowę istniejących do potrzeb określonych w projekcie planu.

okres od uchwalenia MPZP [lata]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ogółem
stopień zaawansowania prac inwestycyjnych [%]	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100

**Tab. 5.** Stopień zaawansowania realizacji infrastruktury technicznej związanej z uchwaleniem MPZP

Źródło: opracowanie własne

Mając na uwadze zasady racjonalnego gospodarowania zasobami spoczywającymi na gminnych decydentach oraz zasadzie partycypacji mieszkańców w kosztach ponoszonych przez społeczność lokalną charakterystyczną dla dojrzałych demokracji, stawkę opłaty adiacenckiej związanej z realizacją postanowień zmiany MPZP w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto na maksymalnym dopuszczalnym poziomie, tj. 50% wzrostu wartości nieruchomości. Możliwość obciążania mieszkańców częścią kosztów związanych z poprawą jakości życia wynika wprost z artykułów 145 i 146 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami upoważniającymi Radę Gminy do ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej maksymalnie na 50% oraz wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do ustalenia opłaty adiacenckiej każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Zmianę wartości nieruchomości związanej z wybudowaniem infrastruktury technicznej uśredniono do 5zł/m<sup>2</sup>.

Do oszacowania skutków finansowych wynikających z przeznaczenia pewnych obszarów pod urządzenia fotowoltaiczne przyjęto parametry wynikające z technicznych, finansowych oraz organizacyjnych właściwości tego typu inwestycji.

Podstawowym założeniem jest przyjęcie, że do wybudowania farmy fotowoltaicznej o mocy 1MW potrzeba nieruchomości o powierzchni około 2,0 ha. Przyjęto także, że budowle podlegające opodatkowaniu podatkiem od budowli i ich części (podatek od nieruchomości) mają wartość około 1mln zł na każdy 1MW mocy produkcyjnej. W tym wypadku uwzględniono stosowne orzecznictwo i interpretacje dotyczące zakresu opodatkowania budowli, mówiące o elementach związanych bezpośrednio z gruntem (bez maszyn) oraz infrastrukturze technicznej jako przedmiocie opodatkowania.

Opisane powyżej założenia oraz wskaźniki charakteryzujące ilościową i jakościową realizację postanowień uchwalonej zmiany MPZP posłużyły do oszacowania zarówno potencjalnych obciążeń i dochodów gminy wynikających z jego uchwalenia.

## **7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY**

Finansowe skutki wynikające z ewentualnego uchwalenia zmiany MPZP związane są ze zmianą dotychczasowych ustaleń odnośnie użytkowania obszaru oraz z rzeczywistymi zmianami jakie mogą potencjalnie zajść na omawianym obszarze w wyniku jego uchwalenia. Do pierwszych należą między innymi zmiany w podatkach gruntowych związane ze zmianą przeznaczenia obszarów np. z rolnych (i innych) na mieszkaniowe, usługowe, obsługi rolnictwa czy urządzeń fotowoltaicznych. Do drugich m.in. zobowiązania podatkowe w zakresie podatku od nieruchomości budynkowych (lokalowych) związane z realizacją zabudowy, w tym mieszkaniowej i związanej z inwestycjami w OZE, koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej lub opłata planistyczna uiszczana przez właściciela w przypadku zbycia nieruchomości, dla których w wyniku uchwalenia planu szacowana wartość wzrosła. Ponadto w razie niekorzystnych zmian, z punktu widzenia wartości gruntu, należy się spodziewać konieczności wypłacenia stosownych odszkodowań adekwatnych do poniesionych przez właścicieli strat. Oba aspekty zostały uwzględnione w niniejszym opracowaniu. Model szacujący finansowe skutki został skonstruowany w sposób umożliwiający określenie skutków wynikających z poszczególnych zapisów, tj. zmian w sposobie zagospodarowania dla poszczególnych obszarów (ogólnie oraz w poszczególnych latach). Ponadto możliwe jest przedstawienie wpływów i obciążeń wynikających z poszczególnych aspektów ekonomicznych, np. podatków od nieruchomości lub realizacji infrastruktury technicznej, etc. Model przedstawia liczbowe wyniki dla poszczególnych obszarów w okresie 10-cioletnim z rozbiciem na poszczególne lata oraz główne przyczyny, uwzględniając wszystkie omawiane rodzaje potencjalnych skutków finansowych mogących zajść w wyniku zmiany przeznaczenia. Algorytm obliczania poszczególnych elementów oparty jest na uproszonych metodach obliczeniowych określonych prawem lub wynikających z realnych praktyk. Poszczególne skutki są sumowane dając ostateczny obraz potencjalnych efektów zmiany przeznaczenia na danym terenie. Wszystkie zmiany są również agregowane do poziomu całego obszaru opracowania tworząc bilans skutków wynikających z proponowanych w projekcie zmiany MPZP zapisów.

Potencjalne zmiany w zobowiązaniach dotyczących podatków od nieruchomości wynikać mogłyby ze zmiany zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (P) na tereny zabudowy usług komercyjnych (UC) jednakże ponieważ stawki podatków od nieruchomości budynkowych i gruntowych w obu tych kategoriach są identyczne realne zmiany z tego tytułu nie są przewidywane. Zmiana funkcji może wpłynąć ewentualnie na aktywizację ekonomiczną tych obszarów rozumianą jako uruchomienie działalności gospodarczej na terenach nieużytkowanych obecnie terenów przemysłowych, co skutkowałoby zmianą kategorii podatkowej w ramach działalności gospodarczej z „nieaktywnej” na „aktywną” i wzrostem zobowiązań podatkowych o około 1,5% dla gruntów oraz 15% dla budynków. Jednakże brak jest jednoznacznych przesłanek, które taki scenariusz by zakładały, a maksymalny wzrost przychodu z tego tytułu, przy założeniu scenariusza optymistycznego – aktywizacja 100% obszarów, na których dziś działalność gospodarcza nie jest prowadzona (jest zawieszona) – nie przekroczyłby kilkuset złotych w skali roku.

W wyniku obrotu nieruchomościami, dla których na skutek uchwalenia zmiany MPZP zmieniły się zasady dotyczące zagospodarowania terenu można spodziewać się wpływów do budżetu gminy z tytułu tzw. renty planistycznej (w okresie 5 lat od uchwalenia zmiany MPZP). Bilans ten zależny będzie od intensywności obrotu nieruchomościami na lokalnym rynku. Prognozowany wzrost wpływów z tego tytułu szacuje się na od kilkuset do kilku tysięcy złotych rocznie, w tym:

- rok 1 – ok. 1,5 tys. zł
- rok 2 ok. 2,5 tys. zł
- rok 3 – ok. 1,5 tys. zł
- rok 4 – ok. 1 tys. zł
- rok 5 – poniżej 0,5 tys. zł dodatkowych wpływów do budżetu gminy.

	[tys. zł]									
	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10
podatek od nieruchomości	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5
renta planistyczna	ok. 1,5	ok. 2,5	ok. 1,5	ok. 1	poniżej 0,5	0	0	0	0	0
wykup gruntów pod inwestycje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
koszty planistyczne	-24,6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUTKI FINANSOWE</b>	około -22,5	ok. 3	ok. 2	ok. 1,5	ok. 1	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5	Poniżej 0,5

**Tab. 6.** Prognozowane skutki finansowe uchwalenia zmiany MPZP w ciągu 10 lat [zł]

Źródło: opracowanie własne

Prognozowane skutki finansowe dla poszczególnych lat (w 10-cio letnim okresie od uchwalenia zmiany MPZP) wahają się od 0,5 tys. zł do 3 tys. zł dodatkowych wpływów do budżetu gminy, za wyjątkiem pierwszego roku kiedy to za sprawą kosztów planistycznych związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bilans przychodów i kosztów będzie ujemny – na poziomie około 22,5 tys. zł. Oszacowane wpływy, z punktu widzenia budżetu gminy oraz ze względu na precyzję szacunków opartych o wiele nie pewnych czynników, należy uznać za nie istotne.

## **8. WNIOSKI**

Z punktu widzenia skutków finansowych efekty zaproponowanych zmian MPZP są marginalne. Z uwagi na niepewność realnych zmian ekonomicznych w zakresie przekształceń i aktywizacji ekonomicznej na obszarach proponowanych zmian zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (P) na tereny zabudowy usług komercyjnych (UC) szacowane skutki finansowe należy uznać za pomijalne. Koszty związane z procesem planistycznym obciążające budżet w pierwszym roku są natomiast umowne, po pierwsze, ze względu na ich obligatoryjność (decyzja o wszczęciu procedury planistycznej dla danego obszaru sama w sobie skutkowałą koniecznością poniesienia kosztów procesu) oraz, po drugie, niezależność od decyzji planistycznych (sam kształt proponowanych regulacji nie ma wpływu na ich wysokość).