

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PO ZACHODNIEJ  
STRONIE DROGI POWIATOWEJ NR 1706N RANTY-WYDMINY, W OBRĘBIE GEODEZYJNYM  
WYDMINY, GMINA WYDMINY PRZEZNACZENIEM NA TERENY PRZEMYSŁOWE.**

## **1. WPROWADZENIE**

Niniejsze opracowanie wynika z art. 17 pkt.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.), nakładającego na jednostki samorządu terytorialnego obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem postanowień art. 36 ustawy, oraz przepisów wykonawczych.

Zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587), 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 i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz 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.

## **2. PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

- 1) Uchwała Nr IV/17/2015 Rady Gminy Wydminy z dnia 20 stycznia 2015r w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 1706N Ranty-Wydminy, w obrębie geodezyjnym Wydminy, gmina Wydminy z przeznaczeniem na tereny przemysłowe.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy, zatwierdzone Uchwałą Nr XVII/120/2016 Rady Gminy Wydminy z dnia 17 lutego 2016r. z późn. zm.
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)
- 4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.)
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

- 6) Uchwała Nr XIII/81/2015 Rady Gminy Wydminy z dnia 25 listopada 2015r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- 7) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszk wyd. EDUCATERRA Sp. z o. o. Olsztyn 2006 r.

### **3. CHARAKTERYSTYKA PLANU**

#### **3.1. Stan przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

- 1) Obszar objęty opracowaniem:
  - ❖ Ok. 17,2 ha
- 2) Położenie terenu:
  - ❖ Miejscowość Wydminy,
- 3) Dotychczasowe przeznaczenie terenu:
  - ❖ Teren nie zabudowany – grunty rolne i leśne, ogródki działkowe.
- 4) Przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy:
  - ❖ Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - ❖ Tereny zabudowy przemysłowej
  - ❖ Tereny ogródków działkowych
- 5) Zainwestowanie:
  - ❖ Budynkiem oznaczonym literą „t”
- 6) Stan prawny gruntu:
  - ❖ teren gminy
  - ❖ tereny gospodarstwa leśnego

### **4. PROGNOZA DOCHODÓW WŁASNYCH GMINY**

#### **4.1. Prognoza wpływów z tytułu wzrostu wartości gruntu (opłata planistyczna)**

Zgodnie z art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości. Opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu.

Prognoza musi przewidywać wielkość sprzedaży nieruchomości w poszczególnych latach, przy uwzględnieniu sytuacji gospodarczo – ekonomicznej występującej na terenie gminy.

Teren objęty opracowaniem planu prawie w całości stanowi własność gminy, wobec czego nie istnieje możliwość uzyskania przez gminę dochodu z tytułu opłaty planistycznej.

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Wartość gruntu przed uchwaleniem mpzp w zł/m <sup>2</sup>	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Wartość gruntu po uchwaleniu mpzp w zł/m <sup>2</sup>	Różnica wartości w zł/m <sup>2</sup>	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stawka procentowa w %	Oplata planistyczna
-	-	-	-	-	-	-	0,00
<b>RAZEM:</b>							<b>0,00zł</b>

Prognozowana opłata planistyczna

**= 0,00zł**

#### 4.1 Prognoza wpływów z podatków lokalnych

Wzrost dochodów z tytułu podatków następuje w przypadku przeznaczenia w planie miejscowym gruntów rolnych lub leśnych na inne cele. Wzrost podatków następuje także z tytułu wybudowania budynków i rozpoczęcia działalności gospodarczej na nieruchomości. Największy podatek od gruntu dotyczy gruntów związanych z działalnością gospodarczą, ale także znaczący jest w przypadku przeznaczenia na cele rekreacyjne i mieszkaniowe. W przypadku wybudowania budynków dochodzi jeszcze podatek od budynków (w przypadku podatku rolnego i leśnego tego nie ma).

Poniższych obliczeń dokonano przy założeniach: wszystkie grunty w ciągu 5 lat uzyskają pozwolenie na budowę a tym samym przejdą z kategorii podatku rolnego na podatek od nieruchomości. Z niniejszej oceny zostały wyłączone tereny przeznaczone na realizację zadań publicznych oraz tereny zieleni naturalnej, parkowej, leśnej; dla których funkcja istniejąca została utrzymana w planie zagospodarowania przestrzennego.

##### 4.1.1 Określenie zmian w podatku od nieruchomości

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Dotychczasowa stawka podatku	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Stawka podatku	Różnica w podatku	Powierzchnia	Roczny podatek od nieruchomości
	(zł/m <sup>2</sup> )		(zł/m <sup>2</sup> )	(zł/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(zł)
Teren bez prawa zabudowy 0,34zł	0,34(od gruntów rolnych)	3P	0,84	0,50	26040	13 020,00
		4P	0,84	0,50	21904	10 952,00
		5P	0,84	0,50	25571	12 785,50
		6U/MN	0,84	0,50	1235	617,50
		7U/MN	0,84	0,50	2449	1 224,50
		8U/MN	0,84	0,50	10125	5 062,50
<b>RAZEM:</b>						<b>43 662,00zł</b>

##### 4.1.2 Określenie zmian w podatku od zabudowy

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Dotychczasowa stawka podatku	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Stawka podatku	Powierzchnia użytkowa	Roczny podatek od nieruchomości
	(zł/m <sup>2</sup> )		(zł/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(zł)
Teren bez prawa	0,00	3P	21,00	5500	115 500,00-

zabudowy	(gruntów rolnych zwolniona z podatku lub grunt gminy), 0,34 (pozostałe grunty)	4P	21,00	5500	115 500,00-
		5P	21,00	5500	115 500,00-
		6U/MN	21,00/0,75	1x150/1x100=150/100	3 225,00
		7U/MN	21,00/0,75	1x150/1x100=150/100	3 225,00
		8U/MN	21,00/0,75	4x150/4x100=600/400	12 900,00
<b>RAZEM:</b>					<b>365 850,00zł</b>

Razem podatki lokalne powstałe w wyniku uchwalenia planu – 43 662,00 + 365 850,00 = **409 512,00**

#### 4.2 **Sprzedaż nieruchomości gminnych**

Tereny objęte opracowaniem planu stanowiące własność gminy.

Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Cena za m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Rynkowa wartość nieruchomości (zł)
3P	60	26040	1 562 400,00
4P	60	21904	1 314 240,00
5P	60	25571	1 534 260,00
6U/MN	60	1235	74 100,00
7U/MN	60	2449	146 940,00
8U/MN	60	10125	607 500,00
<b>RAZEM:</b>			<b>5 239 440,00zł</b>

Prognozowana wartość sprzedaży nieruchomości gminnych: **= 5 239 440,00 zł**

### 5 PROGNOZA WYDATKÓW GMINY

#### 5.1 **Koszty wykonania infrastruktury technicznej**

Poniższe obliczenia zakładają, że projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu i nawierzchnie dróg publicznych zostaną wykonane w prognozowanym okresie t.j. 5 lat od momentu uchwalenia planu.

##### 5.1.2 **Koszty realizacji infrastruktury technicznej**

Rodzaj infrastruktury technicznej	Obmiar (mb)	Cena jednostkowa (zł/mb)	Wartość w podejściu kosztowym (zł)
Projektowana sieć wodociągowa	z rur PVC o średnicy 110 mm, 0m	330,00	<b>0,00 zł</b>
Projektowana sieć kanalizacyjna tłoczna	-	900,00	<b>0,00 zł</b>
Projektowana sieć kanalizacyjna grawitacyjna	-	900,00	<b>0,00 zł</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>0,00zł</b>

### 5.1.3 Koszty realizacji nawierzchni dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszych.

Nawierzchnie dróg publicznych i wewnętrznych. Parametry techniczne obmiar w m <sup>2</sup>		Cena jednostkowa w zł/m <sup>2</sup>	Wartość w podejściu kosztowym w zł
<b>Nawierzchnia drogi gminnej</b>			
KDW 2	4851	160	776 160,00
KDW 3	1926	160	308 160,00
KDW 4	3131	160	500 960,00
<b>RAZEM:</b>			<b>1 585 280,00zł</b>

**Koszty wykonania infrastruktury technicznej**

**= 1 585 280,00zł**

## 6 ZESTAWIENIE WYNIKÓW PROGNOZY

### 6.1 Dochody gminy przy założeniu, że w okresie prognozy tj. 5 lat zostaną zrealizowane wszystkie ustalenia planu

DOCHODY GMINY	KWOTA
1. Opłata planistyczna	0,00 zł
2. Podatki lokalne	409 512,00 zł
3. Sprzedaż nieruchomości gminnych	5 239 440,00 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>5 648 952,00zł</b>

### 6.2 Dochody gminy przy założeniu, że w okresie prognozy tj. 5 lat - 50% działek zostanie sprzedanych a 25% procent uzyska pozwolenie na budowę.

DOCHODY GMINY	KWOTA
1. Opłata planistyczna	0,00 zł
2. Podatki lokalne	102 378,00 zł
3. Sprzedaż nieruchomości gminnych	2 619 720,00 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>2 722 098,00 zł</b>

### 6.3 Wydatki gminy poniesione w okresie prognozy

WYDATKI GMINY	KWOTA
1. Koszt sporządzenia planu	25 000,00 zł
2. Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntu	nie występuje
3. Koszt wykonania infrastruktury technicznej	1 585 280,00 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>1 585 305,00 zł</b>