

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JAGODNE MAŁE
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JAGODNE WIELKIE.**

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 2012r. poz. 647 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 2003 r. 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 XXXVI/170/2013 Rady Gminy Miłki z dnia 30 sierpnia 2013r w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jagodne Małe w obrębie geodezyjnym Jagodne Wielkie.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki, zatwierdzone Uchwałą Nr LI/267/2010 Rady Gminy Miłki z dnia 10 listopada 2010 r. z późn. zm.
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)
- 4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.)
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).
- 6) Uchwała Nr XXXVIII/196/2013 Rady Gminy Miłki z dnia 29 listopada 2013r. 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. 2,8 ha
- 2) Położenie terenu:
 - ❖ Jagodne Małe, Gmina Miłki
- 3) Dotychczasowe przeznaczenie terenu:
 - ❖ Pod usługi turystyczne z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
 - ❖ Pod usługi i urządzenia i sportu
 - ❖ Pod zabudowę mieszkaniową letniskową
 - ❖ Pod zieleni parkową
 - ❖ Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
 - ❖ Pod usługowe sportu
- 4) Przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki:
 - ❖ Teren skupionej zabudowy wsi.
- 5) Zainwestowanie:
 - ❖ brak
- 6) Stan prawny gruntu:
 - ❖ ok. 2,3 ha – teren prywatny
 - ❖ ok. 0,5ha – własność gminy

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 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 wzrosty 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 w 84% jest własnością prywatną, wobec czego istnieje potencjalna możliwość uzyskania przez gminę dochodu z tytułu opłaty planistycznej.

4.1.1. Wartość gruntu przed uchwaleniem planu

Wartość gruntu rolnego, określono na podstawie notowań cen rynkowych nieruchomości porównywalnych ze zbioru akt notarialnych Starostwa Powiatowego w Giżycku:

- wartość gruntu : $5919 \text{ m}^2 \times 20 \text{ zł/m}^2 = \underline{\underline{118\ 380,00 \text{ zł}}}$

4.1.2 Wartość gruntu po uchwaleniu planu

Wartość gruntu określono na podstawie notowań cen rynkowych nieruchomości porównywalnych ze zbioru akt notarialnych Starostwa Powiatowego w Giżycku.

Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Wartość gruntu po uchwaleniu planu w zł/m ²	Powierzchnia w m ²	Wartość w zł
2UT/MN/MW	50	5549	277 450,00
3MN/ML	40	1179	47 160,00
RAZEM:		5919	324 610,00

4.1.3 Obliczenie wpływów z opłaty planistycznej

- Wartość gruntu po uchwaleniu planu = 324 610,00 zł
- Wartość gruntu = 118 380,00 zł
- Prognozowany wzrost wartości gruntu = 206 230,00 zł
- Opłata planistyczna od wzrostu wartości posesji, przyjęta uchwałą Rady Gminy = 30%

Prognozowana opłata planistyczna = 61 869,00 zł

4.2 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; poszczególne funkcje będą zajmowały taką samą część danego terenu; w przypadku dopuszczenia w ustaleniach planu miejscowego warunkowego występowania dodatkowej funkcji, uwzględniono tylko funkcję podstawową. Z niniejszej oceny zostały wyłączone tereny przeznaczone na realizację zadań publicznych oraz tereny przyjeziornych zabagnień i trzcinowisk i zieleni naturalnej, dla których funkcja istniejąca została utrzymana w planie zagospodarowania przestrzennego.

4.2.1 Określenie zmian w podatku od nieruchomości

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Dotychczasowa stawka podatku (zł/m ²)	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Stawki podatku (zł/m ²)	Powierzchnia (m ²)	Roczny podatek od nieruchomości (zł)
Teren bez prawa zabudowy	0,00 (klasa V i VI gruntów rolnych zwolniona z podatku)	2UT/MN/MW	0,88	5919	5 208,72
		3MN/ML	0,45	1179	530,55
RAZEM:					5 739,27

4.2.2 Określenie zmian w podatku od zabudowy

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Dotychczasowa stawka podatku (zł/m ²)	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Stawka podatku (zł/m ²)	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Roczny podatek od nieruchomości (zł)
Teren bez prawa zabudowy, brak obowiązującego mpzp	0,00 (klasa V i VI gruntów rolnych zwolniona z podatku)	2UT/MN/MW	0,73	1bud. x 150=150m ²	109,50
		3MN/ML	0,73	1bud. x 150=150m ²	109,50
RAZEM:					219,00

Razem podatki lokalne powstałe w wyniku uchwalenia planu – 5 739,27 + 219,00 = **5 958,27zł**

4.3 Sprzedaż nieruchomości gminnych

Teren objęty opracowaniem planu w 16% stanowi własność Gminy Miłki.

Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Cena za m ² (zł/m ²)	Powierzchnia (m ²)	Rynkowa wartość nieruchomości (zł)
2UT/MN/MW	50	370	18 500,00
RAZEM:			18 500,00 zł

Prognozowana wartość sprzedaży nieruchomości gminnych: **= 18 500,00 zł**

5 PROGNOZA WYDATKÓW GMINY

5.1 Koszty wykonania infrastruktury technicznej

Poniższe obliczenia zakładają, że projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu zostaną wykonane w prognozowanym okresie t.j. 5 lat od momentu uchwalenia planu, natomiast nawierzchnie dróg publicznych zostaną wykonane poza tym okresem dlatego nie będą uwzględniane w niniejszej analizie.

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	250,00	0,00
Projektowana sieć kanalizacyjna tłoczna	0 m	300,00	0,00
Projektowana sieć kanalizacyjna grawitacyjna	0 m	350,00	0,00
RAZEM:			0,00

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

Nawierzchnie dróg publicznych i wewnętrznych. Parametry techniczne obmiar w m ²	Cena jednostkowa w zł/m ²	Wartość w podejściu kosztowym w zł
Nawierzchnia drogi dojazdowej (z krawężnikiem i chodnikiem szer. jezdni 5m, dwustronny chodnik o szer. 1.5 m)		
-	250 zł/m ²	0,00
RAZEM:		0,00 zł

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	61 869,00 zł
2. Podatki lokalne	5 958,27 zł
3. Sprzedaż nieruchomości gminnych	18 500,00 zł
RAZEM:	86 327,27 zł

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
4. Opłata planistyczna	30 934,50 zł
5. Podatki lokalne	1 489,57 zł
6. Sprzedaż nieruchomości gminnych	9 250,00 zł
RAZEM:	41 674,07 zł

6.3 Wydatki gminy poniesione w okresie prognozy

WYDATKI GMINY	KWOTA
1. Koszt sporządzenia planu	10 000,00
2. Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntu	nie występuje
3. Koszt wykupu gruntu na realizację celów publicznych	nie występuje
4. Koszt wykonania infrastruktury technicznej	0,00
RAZEM:	10 000,00

BIURO PROJEKTOWANIA BUDOWY
mgr inż. Kazimierz Wachowski
opr. bud. nr. OW/126/02
11-500 Głębokie, ul. Dobrowskiego 3A