

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GLA MIEJSCOWOŚCI JAGODNE WIELKIE I
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RYDZEWO.**

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 XXII/102/2012 Rady Gminy Miłki z dnia 17 września 2012r w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagodne Wielkie i części miejscowości Rydzewo.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmina 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 XXV/111/2012 Rady Gminy Miłki z dnia 19 listopada 2012r. 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. 120 ha
- 2) Położenie terenu:
 - ❖ Miejscowość Jagodne Wielkie, zachodnia część Gminy Miłki
- 3) Dotychczasowe przeznaczenie terenu:
 - ❖ grunty rolne,
 - ❖ tereny zabudowy usługowej turystycznej
 - ❖ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - ❖ tereny zabudowy zagrodowej
- 4) Przeznaczenie terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miłki:
 - ❖ 3UT/MN – obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji usługowej turystycznej, obszary wskazane pod zabudowę na cele rozwoju funkcji mieszkalnej
- 5) Zainwestowanie:
 - ❖ przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia,
 - ❖ sieć kanalizacji sanitarnej
 - ❖ wodociąg
- 6) Stan prawny gruntu:
 - ❖ ok.117,8 ha – teren prywatny
 - ❖ ok. 2,2 ha – 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 sprzedają 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 98% 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 rolnego : $600\,107\text{ m}^2 \times 20\text{ zł/m}^2 = \underline{12\,002\,140,00\text{ zł}}$

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
1RM	40	4 653	186 120
3MN,UT,RM	50	29 378	1 468 900
4MN	50	15 448	772 400
5MN	50	17 061	853 050
6MN	50	3 953	197 650
7MN	50	32 389	1 619 450
8UT/MN	50	72 722	3 636 100
9UT/MN	50	16 708	835 400
11RM	40	23 942	957 680
12MN,UT,RM	50	52 224	2 611 200
13MN,UT,RM	50	62 283	3 114 150
14MN,UT,RM	50	33 687	1 684 350
15MN,UT,RM	50	12 638	631 900
16MN,US	50	9 651	482 550
17MN,US	50	6 177	308 850
18MN,UT,RM	50	50 058	2 502 900
19MN,UT,RM	50	28 601	1 430 050
22RM,UT,MN,US	50	10 302	515 100
23MN,UT,RM	50	38 950	1 947 500
31MN,US	50	51 598	2 579 900
33MN,US	50	17 886	894 300
RAZEM:		60 0107	29 229 500,00

4.1.3 Obliczenie wpływów z opłaty planistycznej

- Wartość gruntu po uchwaleniu planu = 29 229 500,00 zł
- Wartość gruntu rolnego = 12 002 140,00 zł
- Prognozowany wzrost wartości gruntu = 17 227 360,00 zł
- Opłata planistyczna od wzrostu wartości posesji,
przyjęta uchwałą Rady Gminy = 30%

Prognozowana opłata planistyczna = 5 168 208,00 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	Stawka 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)	1RM	0,10	4 653	465,30
		3MN,UT,RM	0,10	29 378	2 937,80
		4MN	0,10	15 448	1 544,80
		5MN	0,10	17 061	1 705,10
		6MN	0,10	3 953	395,30
		7MN	0,10	32 389	3 238,90
		8UT/MN	0,10	72 722	7 272,20
		9UT/MN	0,10	16 708	1 670,80
		11RM	0,10	23 942	2 394,20
		12MN,UT,RM	0,10	52 224	5 222,40
		13MN,UT,RM	0,10	62 283	6 228,30
		14MN,UT,RM	0,10	33 687	3 368,70
		15MN,UT,RM	0,10	12 638	1 263,80
		16MN,US	0,10	9 651	965,10
		17MN,US	0,10	6 177	617,70
		18MN,UT,RM	0,10	50 058	5 005,80
		19MN,UT,RM	0,10	28 601	2 860,10
		22RM,UT,MN,US	0,10	10 302	1 030,20
23MN,UT,RM	0,10	38 950	3 895,00		
31MN,US	0,10	61 396	6 139,60		
33MN,US	0,10	17 886	1 788,60		
				RAZEM:	60 009,70

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)	1RM/MN	0,70	1bud. x 150=150m2	105,00
			10,24	1bud. x 200=200m2	2 048,00
		3MN,UT,RM	0,70	7bud. x 150=1050m2	735,00
		4MN	0,70	5bud. x 150=750m2	525,00
		5MN	0,70	5bud. x 150=750m2	525,00
		6MN	0,70	1bud. x 150=150m2	105,00
		7MN	0,70	7bud. x 150=1050m2	735,00
		8UT/MN	21,94	5bud. x 400=2000m2	43 880,00
		9UT/MN	21,94	3bud. x 400=1200m2	26 328,00
		11RM	0,70	2bud. x 150=300m2	310,00
			10,24	2bud. x 200=400m2	4 096,00
		12MN,UT,RM	0,70	15bud. x 150=2250m2	1 575,00
		13MN,UT,RM	0,70	15bud. x 150=2250m2	1 575,00
		14MN,UT,RM	0,70	13bud. x 150=1950m2	1 365,00
		15MN,UT,RM	0,70	5bud. x 150=750m2	525,00
		16MN,US	0,70	4bud. x 150=600m2	420,00
		17MN,US	0,70	3bud. x 150=450m2	315,00
		18MN,UT,RM	0,70	12bud. x 150=1800m2	1 260,00
19MN,UT,RM CZĘŚĆ	0,70	3bud. x 150=450m2	315,00		
22RM,UT,MN,US	0,70	1bud. x 150=150m2	105,00		

			10,24	1bud. x 200=200m2	2 048,00
		31MN,US	0,70	28bud. x 150=4200m2	2 940,00
		33MN,US	0,70	10bud. x 150=1500m2	1 050,00
Teren z prawem zabudowy, obowiązuje mpzp	0,00 (grunt gminny)	19MN,UT,RM CZĘŚĆ	0,70	5bud. x 150=750m2	525,00
		20MN,UT,RM	0,70	5bud. x 150=750m2	525,00
		21MN,US	0,70	10bud. x 150=1500m2	1 050,00
		24MN	0,70	3bud. x 150=450m2	315,00
		25MN	0,70	12bud. x 150=1800m2	1 260,00
		32MN,US	0,70	6bud. x 150=900m2	630,00
		33MN,US	0,70	10bud. x 150=1500m2	1 050,00
		34MN,US	0,70	13bud. x 150=1950m2	1 365,00
		35MN,US	0,70	14bud. x 150=2100m2	1 470,00
		36MN,US	0,70	5bud. x 150=750m2	525,00
		37RM,MN,US	0,70	8bud. x 150=1200m2	840,00
			10,24	8bud. x 200=1600m2	16 384,00
		38RM,MN,US	0,70	10bud. x 150=1500m2	1 050,00
			10,24	10bud. x 200=2000m2	20 480,00
		42RM/MN	0,70	3bud. x 150=450m2	315,00
			10,24	3bud. x 200=600m2	6 144,00
		43MN	0,70	8bud. x 150=1200m2	840,00
44MN,US,UT	0,70	19bud. x 150=2850m2	1 995,00		
46U,MN	21,94	1bud. x 200=200m2	4 388,00		
54US	7,36	1bud. x 100=100m2	736,00		
57MN,US,UT	0,70	2bud x 150=300m2	210,00		
RAZEM:					154 982,00

Razem podatki lokalne powstałe w wyniku uchwalenia planu – 60 009,70 + 154 982,00 = **214 991,70zł**

4.3 Sprzedaż nieruchomości gminnych

Teren objęty opracowaniem planu w 2% stanowi własność Gminy Miłki.

Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Cena za m ² (zł/m ²)	Powierzchnia (m ²)	Rynkowa wartość nieruchomości (zł)
31MN,U	50	9807	490 350,00
44MN,US,UT	50	7373	368 650,00
46U,MN	50	1724	86 200,00
RAZEM:			945 200,00 zł

Prognozowana wartość sprzedaży nieruchomości gminnych: **= 945 200,00 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 4800 m	250,00	1 200 000,00
Projektowana sieć kanalizacyjna tłoczna	800 m	300,00	240 000,00
Projektowana sieć kanalizacyjna grawitacyjna	4000 m	350,00	1 400 000,00
RAZEM:			2 840 000,00

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)			
KD2	2560 m ²	250 zł/m ²	640 000,00
KD3	1487 m ²		371 750,00
KD4	2977 m ²		744 250,00
KD9	4196 m ²		1 049 000,00
KD11	2592 m ²		648 000,00
RAZEM:			3 453 000,00 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	5 168 208,00 zł
2. Podatki lokalne	214 991,70 zł
3. Sprzedaż nieruchomości gminnych	945 200,00 zł
RAZEM:	6 328 399,70 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	2 584 104,00 zł
5. Podatki lokalne	53 747,75 zł
6. Sprzedaż nieruchomości gminnych	472 600,00 zł
RAZEM:	3 110 451,75zł

6.3 Wydatki gminy poniesione w okresie prognozy

WYDATKI GMINY	KWOTA
1. Koszt sporządzenia planu	25 000,00
2. Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntu	nie występuje
3. Koszt wykupu gruntu na realizację celów publicznych	nie występuje
4. Koszt wykonania infrastruktury technicznej	6 293 000,00
RAZEM:	6 318 000,00