

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nazwa planu: miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla części wsi Sieniawka.
(Stacja paliw)

Bogatynia, czerwiec 2008r.

1

Informacje wstępne.

Podstawa opracowania.

Wymóg opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowy zapis dotyczący przedmiotu prognozy zawiera art. 17 pkt 5 ustawy, stwierdzający że, organ sporządzający plan, „sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.

Dodatkowo zakres prognozy ustala §11 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiot prognozy.

Prognoza dotyczy obszaru, który wyznaczony został uchwałą Nr XIII/96/07 Rady Gminy i Miasta z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sieniawka,

Zakres prognozy.

Prognoza obejmuje:

- określenie prognozowanych kosztów miasta związanych z uchwaleniem planu,
- określenie prognozowanych dochodów gminy związanych z uchwaleniem planu,
- analizę efektywności ekonomicznej przekształceń przestrzennych – porównanie kosztów i dochodów oraz wnioski.

Podstawowe założenia projektowe przyjęte na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miasta i Gminy w Bogatyni.

Podstawą założeń są dane dotyczące wartości gruntu oraz stawki podatków od nieruchomości stosowane na obszarze miasta i gminy dla poszczególnych funkcji terenu i obiektu.

Założenia ekonomiczne na potrzeby prognozy zawiera poniższe zestawienie:

- szacunkowa cena gruntu na cele usługowe – około 80 - 120zł / m²,
- szacunkowa cena gruntu na cele mieszkaniowe – około 50 zł / m²,
- szacunkowa cena gruntu na cele usługowe / drogi – około 40 - 50zł / m²,
- stawka podatku od gruntu przeznaczonego na działalność gospodarczą – 0,64zł,
- stawka podatku od gruntów pozostałych – 0,20zł,
- stawka od budynków związanych z działalnością gospodarczą – 17,61zł,
- stawka od budynków nie związanych z działalnością gospodarczą – 0,52zł,
- okres prognozy – 10 lat.

2

Prognozowane koszty związane z uchwaleniem zmiany planu.

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych miasta i gminy (niezbędne do uruchomienia i funkcjonowania obszaru).

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy – nie wystąpią.

Przyłączenia do sieci infrastruktury, nastąpią w ramach inwestycji prowadzonych przez inwestora lub właściciela gruntów.

Koszty uchwalenia zmiany planu wynikające z realizacji roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Roszczenia, o których mowa powstają w sytuacji braku możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (lub w sytuacji istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości), w związku z uchwaleniem planu. Obejmują również wykup gwintów pod inwestycje celu publicznego.

Poszkodowanemu właścicielowi przysługuje wówczas:

- odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą stratę,
- wykupienie nieruchomości.

Koszt wykupu terenu, o których mowa w art. 36 ust. 1 na obszarze zmian planu nie wystąpią.

Koszty uchwalenia zmiany planu wynikające z realizacji roszczeń na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Roszczenia określona w ustawie j. w., wynikają z ustaleń planu, mogących przyczynić się do obniżenia wartości nieruchomości.

Gmina zobowiązane jest wówczas wypłacić odszkodowanie (równe obniżeniu wartości nieruchomości) właścicielowi nieruchomości, której wartość w wyniku uchwalenia planu uległa obniżeniu.

Wypłata odszkodowania winna nastąpić po sprzedaży nieruchomości przez właściciela, o ile właściciel nie skorzystał z praw do odszkodowania i wykupienia nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2.

Nie prognozuje się obniżenie wartości gruntów, w tym wynikającego ze sposobu zagospodarowania i lokalizacji nowych funkcji.

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3 na obszarze planu nie wystąpią.

3

Prognozowane dochody związane z uchwaleniem zmiany planu.

Dochody, wynikające z realizacji „renty planistycznej” na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dochody mogą stanowić jednorazową opłatę, jaka winna być pobrana przez władze miasta, w sytuacji następującej:

- wartość nieruchomości wzrosła w związku z uchwaleniem planu,
- nieruchomość zostaje sprzedana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu.

Prognozowane dochody z tytułu tzw. „renty planistycznej” przedstawia tabela nr 2.

Zestawienie tabelaryczne nr 1

Dochody gminy				
Symbol terenu	Pow. terenu, na którym wzrosła wartość gruntu w związku z uchwaleniem planu	przyrost ceny gruntu zł. / m ²	stawka procentowa	potencjalne opłaty planistyczne zł.
1	2	3	4	5
KS1	5600m ²	80zł.	0,30	134 400zł.
Razem				134 400zł.

Dochody związane z obrotem nieruchomości

Dochody miasta, które mogą wynikać ze sprzedaży gruntu.
Dochody nie wystąpią.

Dochody związane z podatkami od nieruchomości

Dochody dotyczą podatku od nieruchomości zagospodarowanych po uchwaleniu planu na terenach:

Na pozostałych obszarach zmiana planu nie wprowadza zmian, które zmieniłyby dotychczasowe dochody miasta z tego tytułu.

Dochody miasta wynikające z podatku od nieruchomości przedstawia tabela 3:

4

Zestawienie tabelaryczne nr 2.

Dochody gminy								
oznaczenie terenu	okres naliczenia podatku	Podatek od gruntu			Podatek od budynków			Razem wpływy rocznie zł
		stawka podatku zł / m ²	powierzchnia m ²	podatek zł	stawka podatku zł / m ²	powierzchnia m ²	podatek zł	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
KS1	1 rok	0,64	5600	3584zł	17,61	250	4402	7986zł.
razem								7986zł.

Dla potrzeb niniejszej analizy dodatkowo określono szacunkowe korzyści wynikające z podatku od nieruchomości odniesiono do 10. letniego funkcjonowania ustalonego w planie zagospodarowania. Szacunkowa wartość podatku w tym okresie może wynieść: 79860zł.

Łączne szacunkowe dochody gminy.

W okresie 10 lat od uchwalenia planu uzyskany dochód miasta z obszarów mieszkaniowych i usługowych, szacuje się w kwocie: 214260zł. W przypadku, zastosowania ulg od podatków (pomocy publicznej dla inwestorów), dochody będą znacznie zmniejszone. Jednocześnie istnieje małe prawdopodobieństwo naliczenia opłat wynikających z art. 36 ust. 4.

5

Analiza efektywności ekonomicznej przekształceń przestrzennych.

Analiza obejmuje zestawienie tabelaryczne porównujące prognozowane koszty miasta związane z uchwaleniem zmiany planu z prognozowanymi dochodami gminy.

Zestawienie tabelaryczne nr 3:

Obszar objęty zmianą planu	pow. terenów usług i zabudowy mieszkaniowej	prognozowany koszt zagospodarowania – wynikający z uchwalenia planu	prognozowane dochody miasta w okresie 10 lat	uwagi
		0 zł	214260zł.zł.	

Wnioski:

1. Wydatki, wynikające z uchwalenia planu, nie wystąpią.
2. Na obszarze planu nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy. Zakłada się, że elementy sieci infrastruktury technicznej będą realizowane w ramach inwestycji prowadzonych przez poszczególnych inwestorów.
3. Wskazane w projekcie planu formy zagospodarowania wynikają ze zgłoszonych przez władze gminy wniosków.
4. wskazuje się na potencjalne bezpośrednie korzyści finansowe realizacji postanowień planu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że do poprawy efektywności przedsięwzięcia, w przyszłości i na dalszych etapach jego realizacji, przyczynią się:
 - dochody gminy wynikające pośrednio z funkcjonowania nowej jakościowo formy turystyki i działalności gospodarczej,
 - dochody osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT),

6