

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec,
w rejonie ulicy Jaworowej

Wrocław 2021 r.

RM Projekt Ryszard Majka
we współpracy z rzeczoznawcą majątkowym
Waldemarem Sucheckim

1. Podstawy prawne prognozy

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).
2. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834).
3. Rozporządzenie 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).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku *o podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, z 2021 r. poz. 401.).
6. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. *o podatku od czynności cywilnoprawnych* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 815, z 2021 r. poz. 255).
7. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 38, 694).
8. Uchwała Nr XXVII/394/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. *w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2021.*

2. Podstawy merytoryczne prognozy

1. Uchwała Nr XXXIV/448/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Jaworowej.
2. Uchwała Nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, dla terenów w rejonie ulic Jaworowej i Oliwkowej..

3. Zakres opracowania

Zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy powinna zawierać w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym:

- wpływy z podatku od nieruchomości,
- dochody związane z obrotem gruntami gminy,
- opłaty i odszkodowania;

2) prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3) wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Dochody własne i wydatki –identyfikacja i podstawy prawne

Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą obszaru położonego we miejscowości Smolec, położonej przy zachodniej granicy miasta Wrocławia. W granicach objętych projektem planu położonych jest grupa działek gruntu o różnym przeznaczeniu –, mieszkaniowym, usługowym oraz przeznaczonych pod drogi publiczne i zieleń. Plan miejscowy

(projekt) ustala przeznaczenie dla wszystkich nieruchomości – w warunkach obowiązywania aktualnego planu miejscowego dla całego obszaru objętego opracowaniem. Skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego (projekt niniejszej uchwały) wynikają z porównania aktualnego przeznaczenia nieruchomości na terenie wsi, z prognozowanymi zmianami stanów nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego.. Zapisy projektu planu miejscowego powodować będą wymienione poniżej w tabeli 1 - skutki finansowe.

Tab. 1

Przeznaczenie terenów w projekcie planu	Obowiązujące przeznaczenie	Powierzchnia	Rodzaj skutku finansowego
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN	Tereny zabudowy zagrodowej 1RM	5960 m ²	Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni gruntów pozostałych
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od czynności cywilnoprawnych związany z obrotem nieruchomościami. na mocy ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
			Dochód z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			Dochód z tytułu opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN	Tereny parkingów oraz zabudowy usługowej 1KS/U	2700 m ²	Spadek dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej
			Spadek dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od czynności cywilnoprawnych związany z obrotem nieruchomościami. na mocy ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
			Dochód z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			Dochód z tytułu opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości.
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN	Tereny zabudowy zagrodowej 1-2RM wraz z terenami drogi transportu rolnego 1KDg	32 200 m ²	Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni gruntów pozostałych – zabudowanych budynkami jednorodzinnymi
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych nowo wybudowanych.
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od czynności cywilnoprawnych związany z obrotem nieruchomościami. na mocy ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
			Dochód z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			Dochód z tytułu opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości.
Tereny usług 3U	Tereny zabudowy zagrodowej 2RM	6500 m ²	Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od nieruchomości od powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
			Wzrost dochodów gminy związanych z podatkiem od czynności cywilnoprawnych związany z obrotem nieruchomościami. na mocy ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
			Dochód z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Dochody pochodzące z tytułu podatków od nieruchomości

Skutkiem przeznaczenia większości terenów objętych projektem planu miejscowego, są obowiązki podatkowe właścicieli nieruchomości w zakresie podatków od nieruchomości. Zgodnie z art. 2 ust.1

ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty,
- 2) budynki lub ich części,
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej będące: właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych oraz inne osoby o których mowa w art. 3 ust. 1 - 4 ustawy.

Podstawę opodatkowania stanowi :

- 1) dla gruntów – powierzchnia,
- 2) dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa,.

Skutkami finansowymi uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym prognozą będzie wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości. Na wielkość wzrostu wpłyną zmiany przeznaczenia i parametry nowo projektowanych terenów wyszczególnionych w tabeli poniżej. Dla wyliczenia dochodów przyjęto wyjściowe maksymalne stawki opodatkowania z 2021 r. Na podstawie Uchwały Uchwała Nr XXVII/394/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2021. podatki osiągną następujące wielkości:

- 1) od gruntów:
 - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,90 zł od 1 m² powierzchni,
 - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego :
 - 0,44 zł od 1 m² powierzchni, jeżeli łączna powierzchnia tych gruntów nie przekracza 0,5 ha,
 - 0,46 zł od 1 m² powierzchni, jeżeli łączna powierzchnia tych gruntów przekracza 0,5 ha;
- 2) od budynków lub ich części:
 - mieszkalnych - 0,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 24,25 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu jako 1-3MN, skutkiem uchwalenia planu będzie wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od gruntów pozostałych oraz od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Po wejściu w życie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obecnie terenach zabudowy zagrodowej 1-2RM wraz z terenami drogi transportu rolnego 1KDg) gmina osiągnie dochód z podatku do nieruchomości równy wyliczonemu w tab. 2.

Tab. 2

Parametry terenów 1-2MN,	Ustalenia i skutki projektu planu miejscowego
Powierzchnia	38 160 m ²
Intensywność zabudowy- średnia dla terenów 1-2MN,	1,25
Maksymalna, powierzchnia całkowita budynków	1,25 × 38 160 m ² = 47 700 m ²
Powierzchnia konstrukcji - 15% powierzchni całkowitej	7 155 m ²
Powierzchnia użytkowa budynków	47 700 m ² – 7 155 m ² = 40 545 m ²
Podatek od pow. użytkowej budynków	40 545 m ² × 0, 73 zł/m ² = 29,6 tys. zł. rocznie
Podatek od gruntów pozostałych	38 160 m ² × 0,44 zł/m ² = 16,8 tys. zł. rocznie

Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych w projekcie planu jako 3U skutkiem uchwalenia planu będzie wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od gruntów związanych z prowadzeniem

działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej Po wejściu w życie planu na terenach obecnie przeznaczonych do zabudowy zagrodowej 2RM, gmina osiągnie dochód z podatku do nieruchomości równy wyliczonemu w tab. 3.

Tab. 3

Parametry terenów usług 3U	Ustalenia i skutki projektu planu miejscowego
Powierzchnia	6500 m ²
Maksymalna projektowana intensywność zabudowy terenów usług 3U	2,0
Maksymalna powierzchnia całkowita budynków	$2,0 \times 6500 \text{ m}^2 = 13000 \text{ m}^2$
Powierzchnia konstrukcji - 15% powierzchni całkowitej	1 950 m ²
Powierzchnia użytkowa budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	$13000 \text{ m}^2 - 1 950 \text{ m}^2 = 11 050 \text{ m}^2$
Podatek od pow. użytkowej budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	$11 050 \text{ m}^2 \times 24,25 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{268,0 \text{ tys. zł. rocznie}}$
Podatek od gruntów pozostałych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	$6 500 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{5,9 \text{ tys. zł. rocznie}}$

Obok wymienionego wyżej wzrostu podatków od nieruchomości ustalenia projektu uchwały będą wyływały na spadek dochodów podatkowych na terenach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Projekt planu ustala przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 2MN w miejsce opodatkowanych wyższą stawką terenów parkingów oraz zabudowy usługowej oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 sierpnia 2016 r.) jako 1KS/U. Opisane wyżej skutki obrazuje tabela poniżej.

Tab. 4

Spadek dochodów podatkowych gminy - od powierzchni gruntów		
Przeznaczenie nieruchomości	Ustalenia i skutki projektu planu miejscowego uchwały Nr XXXIV/448/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2017 r.	Ustalenia i skutki uchwały uchwały Nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 sierpnia 2016 r.)
Tereny zabudowy jednorodzinnej 2MN	$2700 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{1,2 \text{ tys. zł}}$	-
Tereny usług 1KS/U	-	$2700 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2,4 \text{ tys. zł}}$
Różnica zsumowanych potencjalnych podatków od nieruchomości – spadek dochodów podatkowych gminy	- 1,2 tys. zł rocznie	

Tab. 5

Spadek dochodów podatkowych gminy - od powierzchni użytkowej budynków		
Przeznaczenie nieruchomości	Ustalenia i skutki projektu planu miejscowego uchwały Nr XXXIV/448/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 września 2017 r.	Ustalenia i skutki uchwały uchwały Nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 sierpnia 2016 r.)
Tereny zabudowy jednorodzinnej 2MN	2700 m ²	-
Tereny usług 1KS/U	-	2700 m ²

Tereny zabudowy jednorodzinnej 2MN	1,25	-
Tereny usług 1KS/U		0,6
Tereny zabudowy jednorodzinnej 2MN	$2700 \text{ m}^2 \times 1,25 = 3\,375 \text{ m}^2$	
Tereny usług 1KS/U	-	$2700 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1\,620 \text{ m}^2$
Powierzchnia konstrukcji - 15% powierzchni całkowitej	506 m ²	243m ²
Powierzchnia użytkowa budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	-	$1\,620 \text{ m}^2 - 243 \text{ m}^2 = 1\,377 \text{ m}^2$
Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych	$3\,375 \text{ m}^2 - 506 \text{ m}^2 = 2\,869 \text{ m}^2$	-
Potencjalny podatek od pow. użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	-	$1\,377 \text{ m}^2 \times 24,25 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{33,4 \text{ tys. zł rocznie}}$
Potencjalny podatek od pow. użytkowej budynków mieszkalnych	$2\,869 \text{ m}^2 \times 0,73 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{2,1 \text{ tys. zł rocznie}}$	-
Różnica zsumowanych potencjalnych podatków od nieruchomości – spadek dochodów podatkowych gminy	- 31,3 tys. zł rocznie	

W następstwie uchwalenia planu miejscowego potencjał generowania dochodów podatkowych na terenach ujętych wyżej, będzie równy kwocie ok. **287,8 tys. zł rocznie**.

6. Dochody z tytułu opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości

Obliczenie wartości opłaty (**R**), o której mowa w art. 36 ust. 4, z uwzględnieniem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polega na określeniu różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed wejściem w życie tego planu. Ze względu na fakt, że wieś Smolec posiada obowiązujący plan miejscowy, wartości nieruchomości przed wejściem w życie planu, przyjęto z uwzględnieniem przeznaczenia terenów zgodnym uchwałą Nr XXI/280/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Wielkość opłaty związana jest z tytułem własności nieruchomości (względnie użytkowania wieczystego) oraz zbyciem tej nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu. Na wysokość opłaty wpływa stawka procentowa naliczana w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe dla poszczególnych terenów są ustalane uchwałą Rady Gminy i wynoszą od 0% do 30% wzrostu wartości nieruchomości. W projekcie uchwały przyjęto 5% stawkę procentową. Analiza lokalnego rynku nieruchomości pozwoliła ustalić jednostkowe - średnie wartości gruntów na terenach objętych planem. Wyniki analizy ujęte zostały w tabeli 6.

Tab. 6

Przeznaczenie gruntów w mpzp	Wartość rynkowa
MN – do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - po podziale na mniejsze działki	330,0 zł/m ²
U – do zabudowy usługowej	300,0 zł/m ²
RM – do zabudowy zagrodowej	235,0 zł/m ²

Projekt zmiany planu miejscowego powiększa powierzchnię terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, na których mogą być lokalizowane obiekty budowlane. W tabeli 2, rozdział 4 ujęto dane ewidencyjne i przeznaczenie gruntów podlegających wzrostowi wartości rynkowej, po tym gdy projekt niniejszej uchwały stanie się planem obowiązującym. Wielkość potencjalnego dochodu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na obu terenach ujęta jest w poniższej tabeli 7.

Tab. 7

Projektowane oznaczenie terenu	Obowiązujące oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu ze wzrostem wartości P_g	Różnica wartości ΔWR	Stawka S	Dochód gminy $R = P_g \times \Delta WR \times S$
1-2MN	1-2RM, 1KDg	38 160 m ²	$330,0 \text{ zł/m}^2 - 235,0 \text{ zł/m}^2 = 95,0 \text{ zł/m}^2$	5% (0,05)	181,3 tys. zł
3U	2RM	6500 m ²	$300,0 \text{ zł/m}^2 - 235,0 \text{ zł/m}^2 = 65,0 \text{ zł/m}^2$	5% (0,05)	21,1 tys. zł
2MN	1KS/U	2700 m ²	$330,0 \text{ zł/m}^2 - 300,0 \text{ zł/m}^2 = 30,0 \text{ zł/m}^2$	5% (0,05)	4,1 tys. zł
Razem wzrost dochodu	-	-	-	-	206,5 tys. zł

Na podstawie materiałów szkoleniowych i literatury przedmiotu, zwykle 75% powierzchni ulega sprzedaży w ciągu 5 lat po wejściu w życie planu. W przypadku projektu niniejszej uchwały prawdopodobieństwo zawarcia transakcji sprzedaży w ciągu 5 lat po wejściu w życie planu przyjęto na poziomie wyższym niż obserwowanym w literaturze. Dlatego w prognozie przyjęto, że gmina osiągnie dochód z tytułu opłaty równy $0,85 R = 0,85 \times 206,5 \text{ tys. zł} = \mathbf{175,5 \text{ tys. zł}}$.

7. Wzrost dochodów gminy z tytułu wzrostu podatku od czynności cywilnoprawnych

W związku z zakładaną sprzedażą gruntów obrotem nieruchomościami pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi podatek od czynności cywilnoprawnych stanowić będzie dochód własny gminy a jego wielkość w kolejnych latach uzależniona będzie od powierzchni i wartości sprzedanych nieruchomości. Podstawę opodatkowania, o której mowa w art. 6 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 9 września 2000r. *o podatku od czynności cywilnoprawnych*, przy umowie sprzedaży nieruchomości stanowi - jej wartość rynkowa. Stawka od umowy sprzedaży nieruchomości wynosi 2% ich wartości rynkowej – art.1 ust.1 pkt 1. W myśl art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych są przekazywane na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Skutek finansowy wynika ze wzrostu wartości gruntów o nowym przeznaczeniu i rozumiany jest jako iloczyn powierzchni, stawki podatku i różnicy wartości transformowanych gruntów. Do obliczenia wielkości wzrostu podatku od czynności cywilnoprawnych wykorzystano dane ujęte we wcześniejszych rozdziałach.

Tab. 8

Projektowane oznaczenie terenu	Obowiązujące oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu ze wzrostem wartości P_g	Różnica wartości ΔWR	Stawka S	Dochód gminy $P_c = P_g \times \Delta WR \times S$
1-2MN	1-2RM, 1KDg	38 160 m ²	$330,0 \text{ zł/m}^2 - 235,0 \text{ zł/m}^2 = 95,0 \text{ zł/m}^2$	2% (0,02)	72,5 tys. zł
3U	2RM	6500 m ²	$300,0 \text{ zł/m}^2 - 235,0 \text{ zł/m}^2 = 65,0 \text{ zł/m}^2$	2% (0,02)	8,5 tys. zł
2MN	1KS/U	2700 m ²	$330,0 \text{ zł/m}^2 - 300,0 \text{ zł/m}^2 = 30,0 \text{ zł/m}^2$	2% (0,02)	1,7 tys. zł
Razem wzrost podatku	-	-	-	-	82,7 tys. zł

8. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

Skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem będzie możliwość ustalenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Opłata obliczana jest wg wzoru:

$$A_p = S_p \times \sum_{t=1}^n P_i \times (W_n - W_s)$$

gdzie:

A_p – opłata adiacencka,

S_p – stawka procentowa opłaty adiacenckiej,

P_i - powierzchnia gruntów jako niezabudowanych

W_n – wartość 1 m² nieruchomości po podziale.

W_s - wartość 1 m² nieruchomości przed podziałem.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości przed podziałem i po ich podziale określa się według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej (art. 98a ust. 1 ustawy). Wartość nieruchomości określa się bez uwzględnienia wartości części składowych gruntu. Dla potrzeb prognozy przyjęto następujące założenia:

1. Wzrost wartości nieruchomości po podziale wyniesie **15 %** (0,15)
2. Stawka procentowa opłaty adiacenckiej wyniesie **30%** (0,30)
3. Opłaty będą wnoszone jednorazowo i nie będą rozłożone na raty.

W myśl powyższych założeń obliczono dochód gminy z tytułu opłat adiacenckich **A_p** :

Tab. 9

Projektowane przeznaczenie	Różnica wartości rynkowej po podziale	Powierzchnia po podziałach	Stawka	Opłaty adiacenckie
1-2MN	49,50 zł/m ²	40 860 m ²	0,3	606,8 tys. zł

9. Zastawienie skutków finansowych i wnioski

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej wokół terenów zurbanizowanych, co powoduje zwykle znaczną dysproporcję dochodów i wydatków gminy. Cechą transformacji terenów objętych projektem planu są znaczne wielkości dochodów - opłat będących pochodną opłat, możliwych do uzyskania po wejściu w życie uchwały. Duże możliwości uzyskania znacznych dochodów podatkowych dają zmiany w obrębie projektowanych terenów mieszkaniowych i usług. Oba rodzaje dochodów mogą w ciągu 10 lat przynieść dochody znacząco wpływające na budżety kolejnych lat obowiązywania projektowanego planu miejscowego.

Podsumowanie skutków pokazuje tabela 10.

Tab. 10

Lp	Rodzaj skutku	Rodzaj	Wielkość
Dochody gminy			
1	Dochody gminy z tytułu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości gruntów (opłaty planistycznej)	jednorazowe	+ 175,5 tys. zł
2	Dochody z tytułu opłat adiacenckich	jednorazowe	+ 606,8 tys. zł

3	Wzrost dochodów z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych	jednorazowe	+ 82,7 tys. zł
4	Dochody podatkowe zsumowane w ciągu 10 lat obowiązywania planu miejscowego	-	+ 2 878,0 tys. zł
Zsumowane dochody gminy: + 3 743,1 tys. zł			

RM Projekt Ryszard Majka

R M PROJEKT
Ryszard Majka
53-024 WROCLAW
ul. Sowia 6A/4
Reg. 930554537



