

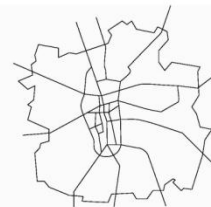
# **T E R E N**

**SPÓŁKA Z O.O.**

**PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI  
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD**

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3, tel. (42) 632-02-83, e-mail: [biuro@teren-urbanistyka.pl](mailto:biuro@teren-urbanistyka.pl)

---



## **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE**

- 2022 -

Temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIETRZYKOWICE

Nazwa opracowania: Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu  
miejscowego

Umowa: ZP 272.16.2017 z dnia 25.04.2017 r.

Zamawiający: Miasto Kąty Wrocławskie

Autor prognozy: mgr inż. arch. Ewa Krakowska  
- *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

## I. PODSTAWA FORMALNA I MERYTORYCZNA

Podstawę formalną i merytoryczną stanowią:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404 ) z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
3. Uchwała Nr XLIII/577/21 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2022.
4. Uchwała Nr XXVII/359/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje skutki finansowe dla Gminy zarówno po stronie dochodów jak i wydatków, które powinny być określone w prognozie do projektu tego planu.

Zgodnie z art. 36 ust.1 wymienionej wyżej ustawy „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 ustawy, żądać od gminy:

odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części”.

Ustęp 2 art. 36 stanowi:

„Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają”.

Ustęp 4 art. 36 stanowi:

„jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzeda tę nieruchomość, wójt burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym 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 nieruchomości”.

Zgodnie z wyżej wymienionym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która powinna zawierać w szczególności:

- 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 na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

## **II. PRZEZNACZENIE TERENÓW W PROJEKCIE PLANU**

Na obszarze objętym planem określono podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów, takie jak:

1. U – tereny zabudowy usługowej;
2. M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
3. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4. RM - tereny zabudowy zagrodowej;
5. P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;
6. ZP – tereny zieleni urządzonej;
7. ZN - tereny zieleni nieurządzonej;
8. R – tereny rolne;
9. WS – tereny wód powierzchniowych;
10. KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
11. KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
12. KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
13. KDW – teren drogi wewnętrznej;
14. KDPJ – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
15. KDg – tereny dróg transportu rolnego.

## **III. SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie wzrost dochodów Gminy wynikających z innego niż dotychczas zagospodarowania terenów.

Jednocześnie uchwalenie planu związane będzie z obciążeniami budżetu Gminy wynikającymi głównie z konieczności realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

Dochody związane są z jednorazową opłatą planistyczną od wzrostu wartości gruntów, z podatkiem od działalności gospodarczej, oraz obrotem nieruchomościami.

W prognozie skutków finansowych opracowanej do ww. projektu planu przyjęto, że dochody będą związane z opłatą planistyczną oraz podatkiem od nieruchomości.

## 1. Dochody

### Wpływy z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

W zakresie podstawy do naliczania jednorazowej opłaty planistycznej od wzrostu wartości gruntów, w projekcie planu przyjęto następujące ustalenie:

*"§ 25. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą:*

- 1) 20 % - dla terenów M, MN, U, P/U, RM;
- 2) 0,01 % - dla pozostałych terenów."

Biorąc pod uwagę ustalenia projektu planu dotyczące przeznaczenia terenów dla poszczególnych funkcji przyjęto, że jednorazową opłatą planistyczną wynikającą ze wzrostu wartości gruntów, Gmina będzie mogła naliczać od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w części dotyczącej nowych terenów.

Opłata planistyczna od wzrostu wartości gruntów przedstawia się następująco:

- dla terenów MN, M:
  - cena gruntów obecnie ok. 50 zł/m<sup>2</sup>
  - cena gruntów po uchwaleniu planu ok. 200 zł/m<sup>2</sup>
  - wzrost wartości ok. 150 zł/m<sup>2</sup>
  - powierzchnia terenu: 176 800 m<sup>2</sup> x 150 zł/m<sup>2</sup> x 20 % = 5 304 000 zł

Realną kwotę z tytułu opłaty planistycznej od wzrostu wartości gruntu szacuje się na 50 % od wartości teoretycznej, tj.:

$$5\,304\,000 \text{ zł} \times 50 \% = \mathbf{2\,652\,000 \text{ zł}}$$

### Wpływy z podatku od nieruchomości

Wysokość podatku od nieruchomości ustala się na podstawie istniejącego użytkowania gruntów i budynków zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów oraz określonych w uchwale Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich rocznych stawek podatku od nieruchomości (Uchwała Nr XLIII/577/21).

Po uchwaleniu planu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu oraz wpisaniu zmian użytkowników do ewidencji gruntów nastąpi zmiana w wysokości podatku od nieruchomości. Najwyższe wpływy z podatku Gmina będzie mogła uzyskać, gdy wszystkie tereny zostaną w pełni zagospodarowane i zabudowane zgodnie z określoną w planie intensywnością zabudowy.

Uwzględniając stawki podatku od gruntów i budynków określone w ww. uchwale Rady Miejskiej, wpływy z tego tytułu powinny kształtować się następująco:

- podatek od gruntów:
  - cele mieszkaniowe łącznie (MN, M - 50 %):  
 $88\,400\text{ m}^2 \times 0,46\text{ zł/m}^2 = 40\,664\text{ zł}$
  - cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługowej (MN, M - 50 %):  
 $88\,400\text{ m}^2 \times 0,93\text{ zł/m}^2 = 82\,212\text{ zł}$
- podatek od budynków lub ich części:
  - mieszkalnych:  
 $43\,000\text{ m}^2 \times 0,76\text{ zł/m}^2 = 32\,680\text{ zł}$
  - działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej:  
 $28\,000\text{ m}^2 \times 25,12\text{ zł/m}^2 = 703\,360\text{ zł}$

Łącznie wpływy z podatku od nieruchomości, liczone w skali rocznej, mogą wynieść: **858 916 zł**

Razem wpływy:

1) opłata planistyczna (jednorazowa)	2 652 000 zł
2) podatek od nieruchomości po uchwaleniu planu (roczny)	858 916 zł
	<b>3 510 916 zł</b>

## 2. Wydatki

Uchwalenie projektu planu związane będzie z koniecznością wykupu terenu pod część zamierzeń drogowych, których budowa warunkuje realizację projektowanego zagospodarowania.

### Koszty wykupu gruntów pod drogi

Powierzchnia terenów będących własnością osób prywatnych przewidziana do wykupu pod nowe drogi wynosi 15 610 m<sup>2</sup>.

- koszt wykupu:

$$15\ 610\ \text{m}^2 \times 30\ \text{zł}/\ \text{m}^2 = \mathbf{468\ 300\ \text{zł}}$$

### **Koszty budowy dróg**

Określenie kosztów budowy dróg na etapie projektu planu zagospodarowania, bez uwzględnienia specyfiki inwestycji, a zwłaszcza warunków gruntowych, fizjograficznych, nośności nawierzchni itp., jest zadaniem trudnym i może być tylko uśrednione i szacunkowe. Dokładna wycena kosztów możliwa będzie dopiero na etapie projektowania technicznego. Należy również podkreślić, że wybór wykonawców na budowę dróg odbywa się w drodze przetargów, a ceny oferowane przez poszczególne firmy wykonawcze mogą się znacznie różnić.

Szacunkowy koszt budowy dróg kształtować się będą następująco:

- powierzchnia dróg:	15 610m <sup>2</sup>
- cena jednostkowa:	240 zł/m <sup>2</sup>
- koszt budowy:	<b>3 746 400 zł</b>

### **Koszty budowy infrastruktury technicznej**

Określenie kosztów realizacji infrastruktury technicznej, na etapie projektu planu zagospodarowania, podobnie jak w przypadku budowy dróg, może być tylko szacunkowe. Głównymi czynnikami rzutującymi na koszty są: warunki gruntowo-wodne, ukształtowanie, zainwestowanie i zagospodarowanie terenu, które można będzie określić dopiero na etapie projektowania technicznego.

Tak jak w przypadku dróg, w warunkach prowadzenia przetargów i konkurencji na rynku wykonawców, ceny oferowane przez różne firmy wykonawcze mogą być znacznie zróżnicowane.

koszt budowy wodociągu:

Ilość: 960 mb

C = 280 zł/mb

$$960\ \text{mb} \times 280\ \text{zł}/\ \text{mb} = 268\ 800\ \text{zł}$$

### **Razem wydatki:**

- koszty wykupu gruntów i budowy dróg	4 214 700 zł
- koszty budowy <u>infrastruktury technicznej</u>	<u>268 800 zł</u>
Razem	4 483 500 zł

#### **IV. PODSUMOWANIE, WNIOSKI I ZALECENIA**

W oparciu o wykonaną prognozę oszacowano, że dochody i wydatki budżetu Gminy związane z uchwaleniem niniejszego planu wyniosą

- dochody ogółem           3 510 916 zł
- wydatki ogółem           4 483 500 zł.

Należy zaznaczyć, że przedstawione w prognozie dochody i wydatki są tylko wielkościami szacunkowymi i stanowią pewną symulację możliwych zdarzeń, jakie mogą nastąpić w wyniku uchwalenia planu.