

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI  
CESARZOWICE

Opracowanie: mgr Lesław Witkowski

  
mgr Lesław Witkowski  
Uprawniony do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
Nr ewid. uprawnień 1444/94

## **1. Wprowadzenie**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), zwana również w dalszej części opracowania w skrócie prognozą, stanowi istotny element procesu planistycznego zarówno na etapie przygotowania projektu planu, jak i podejmowania odpowiednich decyzji. Obowiązek jej sporządzenia ciąży na organie wykonawczym gminy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) i wynika wprost z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2023 r., poz. 977, ze zm.). Natomiast jej zakres został określony w, stanowiącym akt wykonawczy do tej ustawy, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Zgodnie z §11 rozporządzenia prognoza powinna w szczególności zawierać:

- 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 na 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.*

W myśl obowiązujących obecnie przepisów prognoza jest jednym z wymaganych dokumentów załączanych do planu, ale nie stanowi ona jednak przepisu prawnego, a wynikające z niej wnioski i zalecenia nie są wiążące dla samorządu gminnego, który ponosi finansowe i prawne konsekwencje konkretnych zapisów w mpzp. Głównym zadaniem prognozy jest przede wszystkim pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Niniejsza prognoza obejmuje okres 6 kolejnych lat po wejściu w życie ustaleń planu, do którego się odnosi.

## **2. Przedmiot prognozy**

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice, gmina Kąty Wrocławskie, woj. dolnośląskie. Projekt planu, opracowany przez zespół projektowy Pracowni Witkowski & Sławik ze Strzelina, składa się z części tekstowej (projekt uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich) oraz z rysunku planu.

## **3. Podstawy opracowania**

### **3.1 Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2023 r., poz. 977).
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2023 r., 344, ze zmianami).
- 3) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 70, ze zm.),
- 4) Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw z 2023 r., poz. 1832).

### **3.2 Materiały źródłowe**

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice wraz z projektem uzasadnienia.
- 2) Uchwała nr XXXI/413/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice wraz z uzasadnieniem.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr LIII/376/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 5 września 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 227 poz. 3070 z dnia 29 października 2002 r.,
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XXXI/282/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2009r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 78 poz. 1677 z dnia 4 maja 2009 r.
- 5) Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” zatwierdzona uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r.
- 6) Uchwała nr LVIII/735/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2023.
- 7) Uchwała nr XLIV/407/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie stawek procentowych opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
- 8) Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XLIV/408/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie stawek procentowych opłat adiacenckich spowodowanych budową urządzeń infrastruktury technicznej.
- 9) Mapa ewidencji gruntów w skali 1: 5000 obejmująca obszar objęty planem.
- 10) Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 1000 obejmująca obszar objęty planem.
- 11) Wypis z ewidencji gruntów.
- 12) Informacje zawarte w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kąty Wrocławskie.
- 13) System Informacji Przestrzennej powiatu Wrocławskiego wroSIP.
- 14) Ceny z aktów notarialnych z zasobu Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu.

### **4. Analiza obszaru objętego opracowaniem**

Analizowany projekt planu obejmuje tereny o powierzchni ok. 30 ha, zlokalizowane we wschodniej części obrębu geodezyjnego Cesarzowice (gmina Kąty Wrocławskie), położone na północ od drogi wojewódzkiej nr 347, w rejonie węzła drogowego związanego z Autostradą Obwodnicą Wrocławia. Są to m. in. tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej, tereny komunikacji oraz tereny niezainwestowane (rolne). Stanowią one głównie własność osób fizycznych, ale także, w mniejszym stopniu, osób prawnych i Skarbu Państwa.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach dwóch obowiązujących aktualnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonych uchwałami Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich:

- 1) nr LIII/376/02 z dnia 5 września 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 227, poz. 3070, z dnia 29 października 2002 r.
- 2) nr XXXI/282/09 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 marca 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 78, poz. 1677, z dnia 4 maja 2009 r.

Plan z roku 2002 jest zmieniany w części, obejmującej tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, rolne i elementy układu komunikacyjnego. W całości zmieniany jest natomiast miejscowy plan z roku 2009, obejmujący tereny produkcyjno-usługowe. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały nr XXXI/413/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017 r., inicjującej procedurę planistyczną: *Tereny mieszkaniowe zajmują powierzchnię około 4 ha, a zabudowane są w około 10 %. Tereny usługowe o powierzchni około 2 ha nie są jeszcze zabudowane. Tereny produkcyjno-usługowe o powierzchni około 14 ha zainwestowane są w około 15 %. W sytuacji przedmiotowego planu doszło do potrzeby korekty układu komunikacyjnego dla obsługi terenów usługowych przyle-*

głych do drogi wojewódzkiej i terenów produkcyjno-usługowych zlokalizowanych w sąsiedztwie węzła autostradowego. Występuje również potrzeba korekty układu komunikacyjnego obsługującego tereny mieszkaniowe.

Uchwała nr XXXI/413/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice została podjęta dla uruchomienia procedury planistycznej, której celem jest m.in. stworzenie możliwości prawnych dla aktualizacji zapisów planistycznych, dotyczących terenów zabudowy zainwestowanych i wskazanych do zainwestowania w obowiązujących planach miejscowych.

Proponowane ustalenia są zgodne z obowiązującą zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie”.

W oparciu o projekt planu, w dalszej części niniejszej prognozy, przeanalizowane zostały finansowe skutki zmian z punktu widzenia budżetu gminy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze projektu planu wprowadza się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej– oznaczony symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny produkcyjno-usługowe - oznaczone symbolem P/U;
- 4) teren zabudowy usługowej– oznaczony symbolem U;
- 5) teren infrastruktury technicznej– oznaczony symbolem TI;
- 6) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 7) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 8) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem WS;
- 9) droga publiczna klasy głównej – oznaczona symbolem KDG;
- 10) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
- 11) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 12) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW.
- 13) drogi wewnętrzne – oznaczona symbolem KDW.

Analiza ustaleń zaproponowanych w projekcie w świetle ustaleń planów obowiązujących wskazuje, że istotne skutki finansowe dla budżetu gminy związane z uchwaleniem nowego planu miejscowego mogą zostać wygenerowane poprzez zmianę ustaleń planistycznych dla niektórych terenów. Choćby plany obowiązujące (z 2002 r. i 2009 r.) umożliwiały realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjno-usługowej na znacznej części obszaru, to jednak po wielu latach obowiązywania tych planów tereny zostały zabudowane tylko w niewielkim stopniu. Można więc z tego wywnioskować, że obowiązujące ustalenia planistyczne nie w pełni przystają do aktualnych potrzeb właścicieli nieruchomości lub też potencjalnych inwestorów.

Dla celów prognozy przyjęto zatem, że skutkiem finansowym uchwalenia nowego planu będzie realizacja zabudowy, zgodnie ze skorygowanymi ustaleniami,

- 1) na terenie 1RM (dotychczas – teren rolny z zakazem zabudowy kubaturowej) o powierzchni ok. 1,0 ha,
- 2) na terenie 1U o powierzchni ok. 1,3 ha (dotychczas teren usług komercyjnych),
- 3) na terenie 3P/U o powierzchni ok. 3,50 ha (dotychczas teren przemysłu, składów i usług komercyjnych),

dla których w projekcie przewidziano m.in. następujące ustalenia:

- I. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.
  1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
  2. Przeznaczenie uzupełniające:
    - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
    - 2) zieleń urządzona;
    - 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
  3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,30;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) na 1 lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie on zlokalizowany, o powierzchni nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe;
  - 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
  - 8) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 9) odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie mogą być mniejsze niż:
    - a. 8m między ścianami z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
    - b. 6m między ścianami bez otworów okiennych lub drzwiowych;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
  5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

## II. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny: 0,80;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,60;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie więcej niż 7 m,
  - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usług i rzemiosła;
  - 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

## III. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P/U do 4P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja;
  - 2) bazy, składy, magazyny;
  - 3) usługi, w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) rzemiosło.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 2P/U;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny: 0,80;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,60;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż: 20 %;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie więcej niż 20 m;
  - 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy falistej lub trapezowej.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę produkcji, baz, składów, magazynów, usług i rzemiosła;
  - 2) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

## **5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy**

### **5.1 Przyrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości**

W obecnym stanie prawnym obowiązują trzy rodzaje podatków związanych z gruntem, stanowiących bezpośrednio wpływy do budżetu gminy – podatek leśny, podatek rolny oraz podatek od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania w przypadku podatku leśnego i rolnego są wyłącznie grunty, natomiast w przypadku podatku od nieruchomości, oprócz gruntów opodatkowane są także budynki i budowle. Ogólnie rzecz biorąc, wzrost wpływów z tytułu wymienionych podatków może nastąpić w trzech przypadkach:

- 1) przeznaczenie w mpzp gruntów rolnych lub leśnych na inne cele i w dalszej perspektywie zamiana podatku rolnego bądź leśnego na znacznie korzystniejszy dla gminy podatek od nieruchomości
- 2) zmiana przeznaczenia gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości na przeznaczenie opodatkowane wyższymi stawkami
- 3) budowa nowych, bądź rozbudowa istniejących, obiektów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w zakresie dotyczącym budynków i budowli.

W celu obliczenia wysokości wpływów podatkowych z terenów podlegających opodatkowaniu z tytułu podatku od nieruchomości na zasadach określonych przez przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 70, ze zm.), zastosowane zostały stawki ustalone przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich. Do obliczeń przyjęto stawki przyjęte uchwałą nr LVIII/735/22 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2023. Stawki te wynoszą m. in.:

- 1) od gruntów:
  - 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,16 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni;
  - 2) pozostałych – 0,61 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni,

- 2) od budynków lub ich części:
  1. mieszkalnych – 1,00 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej;
  2. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 28,78 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej.
- 3) od budowli – 2% ich wartości, określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Pomimo obowiązywania planów miejscowych z lat 2002 i 2009 obszar objęty projektem planu w części pozostaje niezabudowany. W niniejszej prognozie przyjęto, że w okresie nią objętym głównym skutkiem uchwalenia nowego planu będzie ułatwienie realizacji inwestycji o charakterze zabudowy zagrodowej (w tym budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej) o powierzchni ok. 1,0 ha oraz usługowych i produkcyjno-usługowych na terenach 1U i 1P/U o łącznej powierzchni ok. 4,8 ha, w oparciu o bardziej dogodne z punktu widzenia potencjalnych inwestorów ustalenia planistyczne.

Na podstawie analizy potrzeb i możliwości lokalnego rynku nieruchomości oraz projektu planu przyjęto, że w okresie objętym niniejszą prognozą znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości, które zostaną wygenerowane zmianą planów obowiązujących, powinny być związane z terenem 1RM (dotychczas – teren rolny z zakazem zabudowy kubaturowej) o powierzchni ok. 1,0 ha, terenu 1U o powierzchni ok. 1,3 ha oraz terenu 3P/U o powierzchni ok. 3,50 ha,. Aktualnie tereny te są sklasyfikowane ewidencyjnie jako rolne. Wzrost wpływów do budżetu gminy powinien nastąpić wskutek zastąpienia podatku rolnego podatkiem od nieruchomości w związku ze stopniową zmianą sposobu użytkowania gruntów oraz ich zabudową nowymi obiektami. Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych, zróżnicowanych funkcjonalnie terenów. Natomiast na podstawie analizy możliwości inwestycyjnych terenów przeznaczonych do zainwestowania, dla celów niniejszej prognozy założono, że w okresie nią objętym:

- 1) łączna powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej na terenie 1RM w opisanych powyżej obszarach może wynieść ok. 450 m<sup>2</sup>, przy łącznej powierzchni gruntów rolnych z nią związanych szacowanej na ok. 10 000 m<sup>2</sup>,
- 2) nowe powierzchnie usługowe i produkcyjno-usługowe szacowane są na ok. 28 800 m<sup>2</sup>, przy powierzchni związanych z nimi gruntów szacowanych na ok. 148 000 m<sup>2</sup>.

Prognozowane tempo realizacji obiektów oraz spowodowany tym przyrost dochodów gminy obrazuje poniższa tabela:

Tabela I							
Lp.		Lata prognozy					
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok
1	Realizacja obiektów – zabudowa mieszkaniowa narastająco w poszczególnych latach [%]	0	20	40	60	80	100
2	Podatek od nieruchomości – budynki mieszkalne [zł]	0	90	180	270	360	450
3	Podatek od nieruchomości – grunty związane z zabudową mieszkaniową [zł]	0	0	0	0	0	0
4	Realizacja obiektów – zabudowa usługowa i produkcyjno- usługowa narastająco w poszczególnych latach [%]	0	50	50	100	100	100
5	Podatek od nieruchomości – obiekty usługowe i produkcyjno-usługowe [zł]	0	414 432	414 432	828 864	828 864	828 864

6	Podatek od nieruchomości – grunty związane z działalnością gospodarczą [zł]	0	85 840	85 840	171 680	171 680	171 680
Przyrost podatku od nieruchomości (poz. 2 + poz. 3 + poz. 5 + poz. 6) [zł]		0	500 362	500 452	1 000 814	1 000 904	1 000 994

## 5.2 Wpływy z tytułu dochodów związanych z obrotem nieruchomościami

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami prawa, źródłami wpływów do budżetu gminy, związanych z obrotem nieruchomościami niebędącymi w gminnym zasobie nieruchomości (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami), mogą być wpływy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (aktualnie w przypadku sprzedaży nieruchomości stawka tego podatku wynosi 2 % ceny) oraz tzw. opłata (renta) planistyczna, naliczana w razie wzrostu wartości danej nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania pod warunkiem jej zbycia przez właściciela albo użytkownika wieczystego w ciągu 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu. Opłata planistyczna jest naliczana wg stawki procentowej ustalonej w planie, nie może być ona jednak większa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. W analizowanym projekcie planu zaproponowano stawkę opłaty w wysokości 20 %.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują dwa mpzp – z roku 2002 oraz z roku 2009, wg których tereny mogące być źródłem opłat, o których mowa, są w większości przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej. Uchwalenie nowego planu nie spowoduje raczej na tyle wyraźnego wzrostu wartości nieruchomości nim objętych, aby mogło to skutkować naliczeniem opłat planistycznych. Wyjątek stanowi obszar 1RM, na którym projekt planu dopuszcza realizację zabudowy zagrodowej, likwidując zakaz zabudowy kubaturowej, zawarty w mpzp z roku 2002. Z uwagi jednak na relatywnie niewielką powierzchnię tego obszaru nie wydaje się możliwe, aby wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na rzecz faktycznego właściciela gospodarstwa rolnego mogło wygenerować znaczące skutki, o których mowa. Podsumowując – uchwalenie nowego planu nie spowoduje znaczących przychodów do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych lub podatków od czynności cywilnoprawnych, jako bezpośrednich skutków tej procedury.

## 5.3 Przychody związane ze zbyciem nieruchomości gminnych

Nie przewiduje się przychodów z tytułu zbycia nieruchomości z zasobu gminnego, jako skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego projektu planu.

## 5.4 Wpływy z tytułu opłat adiacenckich

Pod pojęciem opłaty adiacenckiej należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości lub podziałem nieruchomości (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Wysokość stawki procentowej ustalana jest przez Radę Miejską.

W związku z opłatami adiacenckimi na terenie gminy Kąty Wrocławskie obowiązują dwie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich:

- 3) nr XLIV/407/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku ich podziałów (stawka procentowa opłaty wynosi 30 % różnicy wartości nieruchomości)
- 4) nr XLIV/408/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie stawek procentowych opłat adiacenckich spowodowanych budową urządzeń infrastruktury technicznej (stawka procentowa opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynosi każdorazowo 10 % różnicy pomiędzy wartością jaką miała przed wybudowaniem urządzenia a jej wartością po jego wybudowaniu).

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia planów miejscowych z lat – 2002 i 2009, które mogły stanowić podstawę do naliczania opłat adiacenckich. Nowy plan, po jego uchwaleniu, nic w



tym zakresie nie zmieni i tym samym nie spowoduje dodatkowego wzrostu wpływów do budżetu gminnego z tytułu opłat adiacenckich.

### **5.5 Wydatki gminy z tytułu odszkodowań albo wykupu nieruchomości**

Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego. Obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD.

Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.

W planie ustala się natomiast minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów (szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m, szerokości jezdni nie mniej niż 5 m).

Projekt planu nie wprowadza istotnych korekt w zakresie kształtu publicznego układu komunikacyjnego zapisanego w planach obowiązujących. Niewielkie korekty polegają m.in. na wprowadzeniu dodatkowych fragmentów dróg publicznych, przy jednoczesnej rezygnacji z części dróg zaproponowanych w planie obowiązującym. Jedną z niewielkich różnic jest zmiana z odcinka ciągu pieszo-jezdnego 3KP na drogę dojazdową 3KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.. Można przyjąć, że w okresie prognozy może nastąpić potrzeba realizacji drogi 3KDD o całkowitej szerokości 10m, przy czym będzie potrzeba wykupu z dz. 16 pasa terenu o szerokości 5 m i długości ok. 140m, co daje powierzchnię wykupu ok.  $700\text{m}^2$  - szacunkowy koszt wykupu:  $700\text{m}^2 \times 200 \text{ zł} = 140\,000\text{zł}$ .

Nie przewiduje się także wydatków z tytułu odszkodowań wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **5.6 Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg projektu planu:

#### **1. Komunikacja:**

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową do drogi publicznej lub wewnętrznej, lub ciągu pieszo-jezdnego albo drogi transportu rolnego;
- 4) ustala się minimalne parametry dla nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) szerokość nie mniej niż 10m,
  - b) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m,
  - c) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m.
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej,
  - b) 1 miejsce parkingowe na każde  $40\text{ m}^2$  powierzchni usług i rzemiosła,
  - c) 1 miejsce parkingowe na każde  $50\text{ m}^2$  powierzchni obiektów lub 1 miejsce parkingowe na każdych 10 zatrudnionych w ramach funkcji produkcji, baz, składów i magazynów;
- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wia-

- tach garażowych;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
  - 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
    - 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych;
    - 3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.
  3. Zaopatrzenie w wodę:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
    - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
    - 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
  4. Kanalizacja sanitarna:
    - 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
    - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.
  5. Kanalizacja deszczowa:
    - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych: do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
  6. Elektroenergetyka:
    - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 11;
    - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
    - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
  7. Zaopatrzenie w gaz:
    - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
    - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
    - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
  8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
  10. Gospodarka odpadami:
    - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
  11. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
    - 1) w granicach obszaru objętego planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
    - 2) maksymalna moc zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500 kW;
    - 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
      - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

- b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Ustalenia projektu planu dotyczą terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, a tereny projektowanej zabudowy znajdują się w sąsiedztwie obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, sąsiadujących z istniejącym zainwestowaniem.

Obowiązujące plany miejscowe zawierają ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej dla terenów nimi objętych, a projekt planu dopuszcza alternatywne stosowanie indywidualnych ujęć wody, rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Potencjalna rozbudowa sieci podstawowej infrastruktury komunalnej (wodociągowa i kanalizacyjna) będzie mogła się odbywać w wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym drogach publicznych. Biorąc pod uwagę komercyjny charakter większości terenów inwestycyjnych można przyjąć, że koszty rozbudowy infrastruktury technicznej dla zabudowy usługowej i produkcyjnej będą nakładami własnymi inwestorów lub w ramach współpracy inwestorów z Gminą Kąty Wrocławskie.

Wobec powyższego nie przewiduje się zatem znaczących wydatków z budżetu Gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej, niemożliwych do oszacowania w oparciu o plany obowiązujące, jako bezpośrednich skutków finansowych uchwalenia projektu planu będącego przedmiotem niniejszej prognozy. Rozwój sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej, wynikający z kolejności zainwestowania projektowanych obszarów, będzie następował staraniem i na koszt operatorów tych sieci, przy czym projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji infrastruktury technicznej towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

## 6. Podsumowanie i wnioski

### 6.1 Omówienie zastosowanej metodologii

Dla potrzeb niniejszego opracowania zastosowana została dyskontowa metoda oceny opłacalności przedsięwzięć, bazująca na zaktualizowanej wartości netto (NPV – *net present value*) i uwzględniająca rozłożenie w czasie przewidywanych wpływów i wydatków dotyczących badanej inwestycji. Zaktualizowana wartość netto jest to suma oddzielnie zdyskontowanych dla każdego roku prognozy przepływów pieniężnych netto (CF – *cash flow*) przy stałym (lub zmiennym) poziomie stopy dyskontowej w okresie objętym oceną. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji i polega na określeniu obecnej wartości kwot pieniężnych, których płatność ma nastąpić w przyszłości. Zaktualizowaną wartość netto oblicza się wg następującej formuły:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

gdzie:

CF<sub>i</sub> – wolny strumień pieniężny (różnica pomiędzy nakładami a wpływami) w i-tym roku prognozy

r – stopa dyskontowa lub  $\frac{1}{(1+r)}$  – współczynnik dyskontujący

n – liczba lat prognozy

Wartość NPV stanowi podstawę do oceny efektywności przedsięwzięć rozwojowych, tzn. rozłożonych w czasie. Jeżeli NPV jest liczbą dodatnią lub równą (w skrajnych przypadkach) zeru, badana inwestycja jest uznawana za opłacalną. Należy jednak pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne. Ocena finansowej efektywności planu powinna natomiast być pomocna w zakresie racjonalizacji podejmowanych decyzji.

## 6.2 Zestawienie wydatków i wpływów w poszczególnych latach prognozy

W poniższej tabeli zestawione zostały, dla poszczególnych lat prognozy, oszacowane w poprzednich punktach opracowania, spodziewane wpływy i wydatki w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej przyjętej na poziomie 12 %. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości. Prognoza obejmuje okres 6 lat.

Tabela II							
Lp.		Lata prognozy					
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok
1	Przyrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości [zł]	0	500 362	500 452	1 000 814	1 000 904	1 000 994
2	Wpływy razem [zł]	0	500 362	509 082	1 000 814	1 000 904	1 000 994
3	Koszt sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [zł]	11 000	0	0	0	0	0
4	Koszty wykupu pod drogę 3KDD [zł]	0	0	0	140 000	0	0
5	Wydatki razem [zł]	11 000	0	0	140 000	0	0
6	OGÓŁEM poz. 1 - poz. 2 [zł]	-11 000	500 362	500 452	860 814	1 000 904	1 000 994
7	Czynnik dyskontujący przy $r = 12\%$	0,893	0,797	0,712	0,636	0,567	0,507
8	Zdyskontowane wartości na datę prognozy poz. 3 x poz. 4 [zł]	-9 823	398 789	356 322	547 478	567 513	507 504
Łączne, zdyskontowane na dzień prognozy, dochody i wydatki gminy z poszczególnych lat (wartość zaktualizowana netto NPV – suma kwot z poz. 5) [zł]		2 367 783	W przybliżeniu przyjęto $NPV = 2 367 783 \text{ zł}$				

## 6.3 Wnioski i uwagi

Powyższe zestawienie wskazuje, że realizacja ustaleń analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona. Należy przy tym pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne. Ocena finansowej efektywności planu powinna natomiast być pomocna w zakresie racjonalizacji podejmowanych decyzji.

W odniesieniu do terenu objętego projektem planu obowiązują ustalenia dwóch mpzp. Nowy plan, po wejściu w życie, zasadniczo nie zmieni przeznaczeń terenów, ale będzie posiadał bardziej precyzyjne i ujednolicone ustalenia, dopasowane do aktualnych potrzeb społeczno-ekonomicznych, co powinno pozwolić na lepszą realizację polityki przestrzennej Gminy na obszarze nim objętym.

Najważniejsze wnioski, wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia mpzp przy przyjęciu określonych założeń, można ująć w następujących punktach:

- 1) Wprowadzenie w życie ustaleń nowego planu powinno spowodować pewien przyrost powierzchni opodatkowanych podatkiem od nieruchomości, co w perspektywie czasowej pozwoli

gminie uzyskać źródło stabilnych, długotrwałych i stosunkowo łatwych do egzekucji wpływów z tego tytułu. Mogą to być przy tym wpływy relatywnie wysokie z uwagi na produkcyjno-usługowy charakter znacznej części nowej zabudowy, do której realizacji powinny przyczynić się zmienione ustalenia planów obowiązujących.

- 2) przewiduje się wydatki z budżetu gminnego na cele wykupu terenu pod poszerzenie pasa drogi dojazdowej 3KDD jako skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Uwaga. Niniejsza prognoza nie zawiera załączników. Dokumentem odnośnym, ściśle powiązanim z prognozą, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Cesarzowice, obejmujący również rysunek planu.

*mgr Lesław Witkowski*

  
mgr Lesław Witkowski  
Uprawniony do projektowania  
w planowaniu przestrzennym  
Nr ewid. uprawnień 1444/34