

WÓJT GMINY KRAMSK

**PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH**

UCHWALENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRAMSK
DLA CZĘŚCI TERENU W MIEJSCOWOŚCI ŚWIĘTE I WIELANY

OPRACOWAŁ:

mgr inż. arch. Marian Lis
Upr. bud. w specj. architektonicznej
UAN/65/346/11/25/87
Członek WOLA WP-0116
62-510 Konin, ul. Zygmunta Augusta 3

STYCZEŃ 2023 R.

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ I OGÓLNA

1. Przedmiot opracowania
2. Cel i zakres opracowania
3. Podstawy formalno- prawne
4. Materiały źródłowe
5. Literatura przedmiotu
6. Założenia metodologiczne
7. Bilans terenu inwestycyjnego
8. Prognoza skutków finansowych
9. Ocena

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania są wybrane tereny w obrębie geodezyjnym Święte i Wielany, gmina Kramsk.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje grunty o łącznej powierzchni ok. 1,199 ha o poniższym przeznaczeniu:

- oznaczone symbolem **MN-U** ok. 1,0307 ha gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
- oznaczone symbolem **KR** ok. 0,1683 terenu dróg wewnętrznych.

Zmiana miejscowego planu dotyczy zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przeznaczenie terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ulega zmianie.

2. CEL I ZAKRES

Prognoza skutków finansowych wynikających z uchwalenia przedmiotowych planów – wpływ ustaleń tych planów na dochody własne i wydatki budżetowe Gminy Kramsk.

Zakres opracowania – stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

3. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

3.1. Podstawa formalna

Uchwała nr XXXVIII/328/22 Rady Gminy Kramsk z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kramsk dla części terenu w miejscowości Święte i Wielany.

3.2. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40)
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 334)
5. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm.)
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109 ze zmianami);
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – wyd. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa

4. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyszczególniony w ust. 1.
2. Inwentaryzacja urbanistyczna do projektu planu.
3. Dowody ewidencji gruntów: mapy ewidencyjne i wypisy z rejestrów gruntów w zakresie powierzchni działek, struktury własnościowej oraz struktury użytkowania gruntów.
4. Bank danych dot. Cen transakcyjnych na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami.
5. Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych ORGBUD – SERWIS POZNAŃ, IV kwartał 2022 r.
- 6.

5. LITERATURA PRZEDMIOTU

1. Domański R. Gospodarka Przestrzenna, 1993 Warszawa
2. Hopper A. i inni Zasady gospodarki przestrzennej, 1995 Olsztyn
3. Hopper i inni Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych, 1996 Warszawa
4. Materiały konferencyjne Algorytm szacowania ekonomicznych skutków zmian m. p. z. p., 1998 Szczecin
5. Materiały konferencyjne: Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin, 1998 Poznań
6. Niewiadomski Z. Zagospodarowanie Przestrzenne, 1999 Warszawa
7. Materiały konferencyjne: Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych, 2001 Gdańsk
8. Materiały konferencyjne: Miejsce plany i ich finansowe skutki, Zachodnia okręgowa Izba Urbanistów, Wrocław 2003
9. Leoński Zb. Szewczyk M. Zasady prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, Bydgoszcz – Poznań 2002

6. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE

Art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych dla budżetu gminy z związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. nie precyzują założeń metodologicznych sporządzenia prognozy.

Metodyka wyliczeń zmiany wartości części elementów prognozy (np. opłaty planistycznej, opłat adiacenckich) wynika z Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

6.1. Prawne i ekonomiczne skutki uchwalenia planu

Następstwa prawne i ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikają w sposób bezpośredni i pośredni z dwóch ustaw:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Przepis art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi m. in.,

- Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jego części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo

- wykupienia nieruchomości lub jej części

- Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z w/w praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu jego wartości.

- Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje 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 i nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Przepis art. 37 Ustawy stanowi m.in., iż wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży.

Obniżenie oraz wzrost wartości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu lub faktycznego sposobu użytkowania przed uchwaleniem planu.

Opłatę jednorazową / zwaną dalej planistyczną / obniża się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, a dniem sprzedaży nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami precyzuje prawa i obowiązki gminy wynikające z wykonywania i ograniczenia praw własności, w tym pośrednio lub bezpośrednio z planu miejscowego.

Ustawa stwarza możliwość pobierania przez gminę tzw. opłat adiacenckich, związanych m.in. z budową przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej oraz scaleń i podziałów gruntów.

Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw własności, w tym związane ze scalaniem, wymiana i podziałami nieruchomości, wykupy gruntów pod realizację celów publicznych, wywłaszczanie i odszkodowania winny być dokonywane w nawiązaniu do ustaleń planu miejscowego lub warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydanymi w trybie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

6.2. Metodyka opracowania

Prognozę skutków finansowych uchwalenia projektów miejscowych planów przedstawia się w formie szacunku bilansu potencjalnych dochodów i wydatków budżetowych gminy uwzględniając elementy wyszczególnione w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury.

Nie jest możliwe precyzyjne prognozowanie przypuszczalnych dochodów i wydatków gminy wynikających z uchwalenia planów miejscowych. Pobranie opłaty planistycznej, może nie nastąpić w związku z brakiem transakcji sprzedaży nieruchomości której wartość wzrosła.

Również zmiany następujące w obrocie nieruchomościami mogą spowodować inną wysokość opłaty niż zakładano w prognozie skutków finansowych. Trudna jest też do przewidzenia wysokość środków zewnętrznych pozyskanych na realizację infrastruktury technicznej.

Bilans wydatków i dochodów budżetu gminy przedstawia następująca formuła matematyczna:

$WB = P - W = [(Op + Wz + Oa + Pn) - (Wp + Od + Ki)]$, gdzie

Op opłata planistyczna

Wz wartość możliwych do zbycia nieruchomości komunalnych

Oa opłaty adiacenckie

Pn podatki od nieruchomości

Wp koszty wykupów gruntów na cele publiczne

Od odszkodowania z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości

Ki koszty budowy infrastruktury technicznej (drogi i ulice, kanalizacja deszczowa i sanitarna, sieć wodociągowa)

Wartości rynkowe nieruchomości przyjęto na dzień sporządzania opracowania 05.01.2023 r.

Stan nieruchomości na dzień wizji w terenie 05.01.2023 r.

Stopień dokładności wyliczeń oraz zmiany wartości ustalono następująco:

- dla jednostek funkcjonalno - przestrzennych: 1m²
- dla wartości rynkowej gruntu : 1zł
- dla jednostkowych cen transakcyjnych: 1 zł/m²

Zmiany wartości rynkowej nieruchomości określają następujące formuły matematyczne:

Oplata planistyczna:

Jednorazową opłatę planistyczną oblicza się wg wzoru:

$$Op = (Sp \times \Delta WR \times P) - N, \text{ gdzie}$$

Sp stawka opłaty procentowej, ustalona w planie max. 30%

ΔWR przyrost wartości rynkowej nieruchomości po i przed planem ($WR_2 - WR_1$)

P powierzchnia jednostki

N nakłady, o ile miały wpływ na wartość nieruchomości (przy prognozie N pomija się ponieważ prognoza jest sporządzana przed uchwaleniem planu)

Oplaty adiacenckie:

$$Oa = Sp \times \Delta WR, \text{ gdzie}$$

Oa stawka procentowa max. 30%

ΔWR przyrost wartości ($WR_2 - WR_1$), przy czym

Oa1 z tytułu budowy infrastruktury

Oa2 z tytułu podziałów nieruchomości

Oa3 z tytułu scaleń i podziałów

Odszkodowania:

$$Od = WR_2 - WR_1, \text{ gdzie oznaczenia j.w}$$

Wykupy na cele publiczne:

$$Wp = P \times C, \text{ gdzie}$$

P powierzchnia

C cena jednostkowa

Zbycie nieruchomości gminnych:

$$Wz = P \times C, \text{ oznaczenia j.w}$$

Koszty budowy infrastruktury:

$$Ki = Ki_1 + Ki_2 + Ki_3 + Ki_4, \text{ gdzie}$$

Ki1 budowa dróg i ulic publicznych

Ki2 budowa kanalizacji deszczowej

Ki3 budowa kanalizacji sanitarnej

Ki4 budowa sieci wodociągowej

Wartość poszczególnych Ki ustalona na podstawie katalogowych cen jednostek

Podatek od nieruchomości:

$$PN = \Sigma \Delta PN_i, \text{ gdzie}$$

ΔPN_i przyrost wartości dla poszczególnych rodzajów podatku.

W prognozie uwzględniono jedynie podatek gruntowy, w zależności od zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym, na podstawie:

- Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70);
- Uchwała Nr XLV/364/2022 Rady Gminy Kramsk z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości na rok 2023.

7. BILANS WARTOŚCI RYNKOWEJ

Analiza rynku lokalnego

Przedmiotem analizy rynku były transakcje dotyczące gruntów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową związaną z działalnością gospodarczą.

Z uwagi na nieliczne i nieporównywalne transakcje, na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy i z terenu sąsiednich gmin przyjęto następujące wartości rynkowe 1m² gruntu:

- grunty rolne 4,0 zł/m²
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30 zł/m²
- tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej - 30 zł/m²
- tereny dróg - 15 zł/m²

8. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Analiza porównawcza wartości terenu przed i po uchwaleniu planu wykazuje, że elementami bilansu wartości terenu, które mogą mieć wpływ na budżet Gminy są:

- opłata planistyczna Op
- podatek od nieruchomości PN
- wydatki na wykup terenów Wp

- wydatki na infrastrukturę Ki4

Op i PN stronie przychodów Wp i Ki4 po stronie wydatków.

8.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN-U – ok. 1,0307 ha:

Opłata planistyczna Op

Wartość terenu w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie nie ulega zmianie.

Wyliczono: Op = 0 zł

Podatek od nieruchomości Pn

Przeznaczenie terenu w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie nie ulega zmianie

Wyliczono: Pn = 0 zł

8.2. Wydatki gminy

Wypuk terenu pod drogi publiczne dojazdowe

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność wykupu terenów

Wp = 0 zł

Koszty budowy infrastruktury:

Realizacja infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy była uwzględniona w dotychczas obowiązującym planie.

Ki = 0 zł

W = Wp + Ki = 0 zł

9. OCENA

$$WB = P - W = [(Op + Pn) - (Wp + Od + Ki)]$$

WB = 0 zł

Bilans przychodów i wydatków budżetu gminy, wynikających z uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazuje wartość **0 zł**.

Przy wyliczeniu przychodów nie uwzględniono podatków od budynków i budowli, które mogą powstać na terenach objętych planem oraz opłat adiacenckich.

Budżet nie obciążają koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy.