**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie**

Opracowanie:

mgr inż. Bartosz Burzyński

Chrzypsko Wielkie, 2024 r.

Spis treści

[1. Wstęp 3](#_Toc78924507)

[2. Cel i zakres opracowania 3](#_Toc78924508)

[3. Podstawy prawne 4](#_Toc78924509)

[4. Charakterystyka i bilans terenu objętego planem 5](#_Toc78924510)

[4.1. Położenie 5](#_Toc78924511)

[4.2. Zainwestowanie 5](#_Toc78924512)

[4.3. Struktura własności 5](#_Toc78924513)

[4.4. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6](#_Toc78924514)

[5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 7](#_Toc78924515)

[5.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości 7](#_Toc78924516)

[5.2. Przewidywane wpływy z jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości (tzw. opłata planistyczna) 7](#_Toc78924517)

[5.3. Opłaty adiacenckie 7](#_Toc78924518)

[5.4. Zyski ze sprzedaży gruntów należących do gminy 8](#_Toc78924519)

[5.5. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów 8](#_Toc78924520)

[6. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 8](#_Toc78924521)

[7. Wnioski i zalecenia związane z przyjęciem proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych 8](#_Toc78924522)

## Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu gminy.

Opracowanie może być wykorzystane, jako element wspomagający proces decyzyjny w zakresie m.in.:

* wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp;
* wyboru wariantów rozwiązań w projekcie planu;
* określenia zmiany zakresu opracowywania planu;
* ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planu.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny wartości nieruchomości, ani wyceny inwestycji. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Opracowanie dotyczące skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia szacunkowe zmiany wartości nieruchomości i wielkość stawki procentowej, tzw. opłaty planistycznej. Niniejsza prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz jedynie ogólnym poglądem na efekty ekonomiczne ustaleń planu.

## Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest sporządzenie, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie.

Zakres opracowania wynika z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404): *„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:*

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 planu miejscowego 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.”*

Opracowanie zawiera:

* bilans terenów z wyszczególnieniem stanu projektowanego i struktury własności;
* prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
* 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.

## Podstawy prawne

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowana została na podstawie poniżej wymienionych przepisów prawa:

* Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
* Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404),
* Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.),
* Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70),
* Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1270 ze zm.).

Ponad to w niniejszej prognozie wykorzystano:

* projekt uchwały Rady Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie,
* uchwałę Rady Gminy Chrzypsko Wielkie Nr LXIII/373/2023 z dnia 24 października 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 r.,
* wypisy z rejestru gruntów,
* system informacji przestrzennej gminy Chrzypsko Wielkie,
* wytyczne i zalecenia sposobów opracowania prognoz skutków finansowych uchwalenia mpzp – Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów. Seminarium szkoleniowe – marzec 2004 r.

## Charakterystyka i bilans terenu objętego planem

### Położenie

Teren objęty projektem planu miejscowego położony jest w północno-środkowej części gminy Chrzypsko Wielkie, w obrębie Chrzypsko Wielkie, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 186 oraz ulicy Sportowej.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, przedmiotowy teren położony jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej, rozwoju zabudowy usługowej w tym rekreacji i turystyki oraz terenach rozwoju usług sportu i usług publicznych w tym kultury fizycznej. Teren objęty projektem planu miejscowego zajmuje obszar ok 5,5 ha.

### Zainwestowanie

Obszar opracowania jest obecnie częściowo zainwestowany, w części graniczącej z drogą wojewódzką i ulicą Sportową znajduje się boisko sportowe do piłki nożnej. Obszar objęty planem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

### Struktura własności

Obecnie działki znajdujące się w granicach opracowywanego planu należą do:

* Gminy Chrzypsko Wielkie,
* osób fizycznych,
* osób prawnych.

### Rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

* teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
* tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

**Tab. Bilans terenów na podstawie projektu planu miejscowego.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Planowane zainwestowanie** | **Powierzchnia****[ha]** | **Udział w powierzchni****[%]** |
| U | 0,9250 | 17,16 |
| MN-U | 0,3970 | 7,36 |
| MN | 1,8260 | 33,86 |
| US | 1,5300 | 28,38 |
| Tereny komunikacji + energetyka | 0,7140 | 13,24 |

 Źródło: opracowanie własne

## Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Przewiduje się nieznaczne zwiększenie wpływu z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i od budynków. Obecnie obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a zmiany w prawie miejscowym dla tego terenu polegające na regulacji zasięgów granic funkcji zachowują możliwości realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz spowodują nowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości dla Gminy Chrzypsko Wielkie.

### Przewidywane wpływy z jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości (tzw. opłata planistyczna)

Nie przewiduje się wpływów z tzw. „renty planistycznej”, tj. wpływy z poboru jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina może pobrać jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości tylko w przypadku sprzedaży nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym plan stanie się obowiązujący.

W niniejszej prognozie nie oblicza się wysokości opłaty planistycznej, gdyż nie uzyskano informacji dotyczącej chęci zbycia nieruchomości przez aktualnych właścicieli terenu.

Jeżeli w ciągu 5 lat od wejścia z życie planu miejscowego właściciele terenów zechcą sprzedać nieruchomość opłata naliczona zostanie zgodnie z obowiązującymi cenami gruntu na dzień sprzedaży.

Dodatkowo należy podkreślić, iż określenie różnicy w wartości gruntów przed i po uchwaleniu planu miejscowego wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego, którego uprawnienia są prawnie chronione.

### Opłaty adiacenckie

Na terenie gminy nie obowiązuje uchwała określająca stawki opłaty adiacenckiej..

Dodatkowo zaznaczyć należy, że właściciele nieruchomości mogą dokonać podziału niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W tym przypadku gmina nie ma możliwości pobrania opłaty adiacenckiej.

### Zyski ze sprzedaży gruntów należących do gminy

Na obszarze planu znajdują się jest grunty należące do Gminy Chrzypsko Wielkie, które mogą zostać sprzedane po uchwaleniu planu miejscowego, w związku z powyższym gmina może uzyskać dodatkowe dochody z tego tytułu. Na obecnym etapie trudno przewidzieć w jakim terminie może nastąpi sprzedaż gruntów gminnych, stąd nie prognozuje się dochodów z tego tytułu.

### Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Projekt planu miejscowego ustala nowe tereny pod drogi publiczne, których realizacja stanowi zadanie samorządu. Nie prognozuje się kosztów związanych z wypłatami odszkodowań lub wykupów. Określenie wartości gruntów, przed i po uchwaleniu planu miejscowego wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego, którego uprawnienia są prawnie chronione.

## Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w rejonie w pełni wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej. Sieci te ułożone są wzdłuż ciągów komunikacyjnych znajdujących się w większości poza granicami terenu objętego opracowaniem planu.

Do zadań własnych gminy należy (zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym) budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej. W konsekwencji przyjętych rozwiązań przestrzennych nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji w zakresie sieci infrastruktury technicznej, których wykonanie należy do zadań własnych gminy.

## Wnioski i zalecenia związane z przyjęciem proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Opracowanie prognozy skutków finansowych służy samorządowi w podejmowaniu decyzji planistycznych, określeniu stopnia wykonalności planowanych przedsięwzięć z punktu widzenia technicznego i ekonomicznego. Służy także do ustalania zadań w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z przyjętymi w planie ustaleniami spowoduje powstanie obowiązku płacenia wyższych podatków od nieruchomości związanych z nową zabudową lub zmianą funkcji. Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, stwarza warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni, a są to korzyści, których nie można wycenić w sposób jednoznaczny.

Prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, ma dać tylko ogólne spojrzenie na efekty ekonomiczne ustaleń planu.

W prognozie wykazano, że realizacja opracowania nie wpłynie na wzrost wydatków po stronie gminy związanych z wykonaniem sieci infrastruktury technicznej lub wykupem gruntów dla realizacji dróg.

Zagospodarowanie tego terenu będzie stanowiło wypełnienie zadań polityki przestrzennej gminy zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej prognozy finansowej. Samorząd w związku z realizacją planu miejscowego osiągnie korzyść w postaci poprawy ładu przestrzennego i poprawy warunków gospodarowania przestrzenią na przedmiotowym obszarze.