

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Miasta Zielonka dla terenu szkoły podstawowej przy ul. Staszica**



Zakres prac:
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



Autor:
mgr inż. Małgorzata Frączkowska
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska

Data wykonania:
maj 2024 r.

ZIELONKA 2024

Spis treści:

1. Przedmiot i cel opracowania.
2. Podstawa opracowania.
3. Schemat opracowania prognozy.
4. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych.
5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne miasta. Wpływy z opłat adiacenckich.
6. Prognoza wpływu ustaleń planu na podatki od nieruchomości.
7. Dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta.
8. Prognoza wpływu podatku od czynności cywilno – prawnych.
9. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp.
10. Prognoza wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
11. Podsumowanie i wnioski.

1. Przedmiot i cel opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany jest na podstawie uchwały nr LIX/582/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla terenu szkoły podstawowej przy ul. Staszica.

Opracowanie prognozy ma służyć uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych w konstruowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W opracowaniu określone zostały obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, z obsługą procesu inwestycyjnego.

W przypadku omawianego planu skutki uchwalenia planu dotyczą – gminy Zielonka. Wyróżnić można bezpośrednio i pośrednio skutki finansowe. Pierwsze z nich są wynikiem regulacji prawnych wynikających wprost z ustawy, skutki pośrednie natomiast to dochody lub wydatki wynikające z czynności związanych z realizacją ustaleń planu.

2. Podstawa opracowania.

- Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest art.17 pkt 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw określający procedurę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres prognozy określa paragraf 11 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) w szczególności:
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminny, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości, inne dochody związane z obrotem nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu 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.
- Ponadto do opracowania oparto się na:
 - uchwale nr LIX/582/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla terenu szkoły podstawowej przy ul. Staszica,
 - ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, zatwierdzonym uchwałą nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r. zmienionym uchwałą nr LIX/583/2023 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 sierpnia 2023 r.,
 - uchwale nr LXII/599/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 października 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 rok,
 - ustawie o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 70 z późn. zm.),

- Prognoza skutków finansowych 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, inne dochody związane z obrotem nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania 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 wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3. Schemat opracowania prognozy:

- Dane wejściowe do prognozy;
- Materiały analityczne: analiza własności gruntów, analiza transakcji kupna – sprzedaży, analiza zmian funkcji urbanistycznych powodujących wzrost lub obniżenie wartości terenu, analiza niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej;
- Wskaźnikowe ustalenie wartości terenów w stanie istniejącym;
- Prognoza wskaźnika wzrostu lub obniżenia wartości terenów dla poszczególnych funkcji projektu planu miejscowego;
- Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki, 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;
- Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wskaźnikowo wyliczone wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Metoda sporządzenia prognozy skutków finansowych.

Metoda dyskontowa:

Obliczanie wysokości oczekiwanych wpływów z tytułu opłat planistycznych (renty) polega na określeniu:

- wartości rynkowej gruntów (np. rolniczych) przed zmianą funkcji i wartości gruntu po zmianie ich funkcji (np. na teren budowlany); zjawisko to określa się na podstawie monitoringu lokalnego nieruchomości,
- procentowego, rocznego przyrostu wartości nieruchomości,
- stopy dyskontowej, która winna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, relację między rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładem, jakie należy ponieść na ich nabycie,
- najbardziej prawdopodobnego rozkładu zbycia nieruchomości w poszczególnych latach,
- maksymalnej wartości renty planistycznej (przy 30 % stawce wzrostu nieruchomości) i minimalnej (np. 5 % wzrostu) oraz wartości pośrednich, pomiędzy 5 a 30 %,

$$R_{pl} = \sum (W_b - W_r) \cdot S_p \cdot F \cdot P_z \cdot 1 / (1+r)^t$$

Gdzie:

R_{pl} – renta planistyczna

S_p – stawka procentowa (jako ułamek dziesiętny)

F – powierzchnia nieruchomości,

- Pz – prawdopodobieństwa zbycia (jako ułamek dziesiętny)
Wb – wartość gruntu po uchwaleniu lub zmianie planu (zł/m²)
Wr – wartość gruntu przed uchwaleniem lub zmianą plan (zł/m²)
r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)
t – okres od uchwalenia planu (lata)
 $1/(1+r)^t$ – współczynnik dyskontujący

Formuła obliczenia wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jako narzędzie do sporządzania prognozy kosztów i wpływów związanych ze sporządzeniem nowego lub uchwaleniem zmiany mpzp:

$$NPV_{t=1} = \sum CF_t / (1+r)^t - CF_0$$

Gdzie:

NPV – zaktualizowana wartość netto

CF_t – wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami

CF₀ = koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru w roku 0 (przed wejściem w życie planu),

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)

t – ilość lat obowiązywania planu

$1 / (1+r)^t$ – współczynnik dyskontujący

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

Przy określaniu wartości zaktualizowanej netto (NPV), stopa dyskontowa (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem.

5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne miasta.

Uchwalenie planu może zwiększyć dochód miasta poprzez:

- Wpływy z podatku od nieruchomości,
- Wpływy związane z obrotem nieruchomościami miasta,
- Wpływy z opłat adiacenckich.

Powierzchnia opracowania.

Gmina Zielonka leży w I okręgu podatkowym.

Powierzchnia obszaru brutto 1,44 ha, przeznaczona pod usługi edukacji lub sportu i rekreacji o pow. 1,31 ha oraz drogi publiczne 0,13 ha.

Wpływy z opłat adiacenckich.

Przez opłaty adiacenckie należy rozumieć opłaty ustalone w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek: budowy urządzeń infrastruktury technicznej w tym budowy dróg, podziału nieruchomości, scalenia i ponownego podziału. Opłatę ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której to dotyczy.

Z uwagi, że na obszarze planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usług edukacji lub sportu i rekreacji i nie występuje wzrost wartości nieruchomości z tytułu podziału nieruchomości, do obliczeń nie przyjmuje się dochodów od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu podziału nieruchomości.

Z uwagi na niewielki obszar planu oraz przeznaczenie terenów nie ma możliwości

6. Prognoza wpływu ustaleń planu na podatki od nieruchomości.

Podatek ten wymierzany jest zgodnie z art. 2 i art. 5 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr LXII/599/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 października 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 rok.

W związku z występującą funkcją terenu, usługi edukacji, nie nastąpią wpływy z tytułu pobieranego podatku od nieruchomości, ponieważ zwolnione z podatku od nieruchomości są szkoły.

7. Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy.

Na terenie opracowania gmina jest właścicielem gruntów, które mogą być przedmiotem sprzedaży.

8. Prognoza wpływu podatku od czynności cywilno – prawnych.

W związku z przeznaczeniem terenów pod usługi edukacji oraz drogi publiczne, nie nastąpią wpływy od podatku od czynności cywilnoprawnych.

9. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp

Ustalenie stawek „renty planistycznej” jest w świetle wymagań art. 36 ust.4 ustawy – obowiązkowe.

W projekcie tekstu planu zaproponowano następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na: 1% - słownie: jeden procent.

Do końcowych obliczeń pomija się wpływy z renty planistycznej, w związku z przeznaczeniem obszaru opracowania.

10. Prognoza wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na terenie planu znajdują się drogi publiczne, które są wybudowane i posiadają niezbędną infrastrukturę techniczną, czyli wodociąg, kanalizację.

W związku z powyższym do końcowych obliczeń pomija się koszty wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

(...)

2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,

3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych (...).”

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Ta ostatnia nakłada obowiązek budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych, urządzeń kanalizacyjnych ustalonych przez gminę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne lub jednostkę gminną, która prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków.

11. Podsumowanie i wnioski – zalecenia.

Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta Zielonka przy drogach publicznych.

Na podstawie powyższych ustaleń wynika iż uchwalenie planu nie zmniejszy dochodów gminy. Natomiast koszty gminy mogą być jedynie związane z rozbudową szkoły, jednak na etapie sporządzenia powyższej prognozy, nie jest możliwe do określenia.

