

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/1.

Opracowała Zofia Pluskota,
Rzecznik majatkowy, nr uprawnień 5557



Zofia Pluskota

Maj 2019 r.

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Cel i zakres opracowania	4
3. Podstawa prawna opracowania	5
4. Źródła informacji	5
5. Bilans terenów	5
6. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy	9
7. Założenia do oceny efektywności	13
8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego.	14

1.WSTĘP

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wykonywana zgodnie z ustawowym obowiązkiem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. i stanowi jeden z etapów trybu sporządzenia planu miejscowego. Ma ona za zadanie zidentyfikować potencjalne koszty i przychody związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą budżetu gminy. Opracowania tego nie należy traktować jako wyceny inwestycji, ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości przyjęte w prognozie są przybliżone i mają na celu wspomaganie procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określenie zakresu opracowania planu, ustalenia kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planów, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to przewidywanie przyszłości ekonomicznej dotyczące budżetu gminy i jak każde prognozowanie może być obarczone błędem. Celem prognozy jest jak najdokładniejsze wyliczenie różnych czynników zmieniających budżet gminy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki prognozy w praktyce powinny być wykorzystywane między innymi do konstruowania budżetu gminy.

Prognoza skutków finansowych jest aktualna na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgadniania².

2.CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

CEL OPRACOWANIA¹

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/1.

ZAKRES OPRACOWANIA²

- bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - stanu obecnego i projektu planu,
 - stanu własności;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, a w tym na:
 - wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,
 - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - dochody związane z opłatami adiacenckimi;
- prognoza 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.

¹ Zgodnie z art. 17 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

² Zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

3. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204, ze zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.z 2017 r.poz.1161);
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego(Dz. U.z 2003 r. Nr 164poz. 1587);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z2004 r. Nr 207 poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985);
- Uchwała nr L/673/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z 26 września 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek od podatku od nieruchomości.
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXX/343/2013 z 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich.
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXVI/261/2008 z 30 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.

4. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/1.
- analiza funkcji terenu – stan istniejący;
- strona internetowa Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku;
- Geoportal gminy Kórnik - <http://kornik.e-mapa.net>;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.

5. BILANS TERENÓW

SYTUACJA FORMALNO PRAWNA

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 83/1 – obręb Czołowo, położony jest w gminie Kórnik, we wsi Czołowo, w odległości około 3 km od miasta Kórnik. Posiada dogodne położenie komunikacyjne: zlokalizowany jest przy obwodnicy Kórnik - drodze wojewódzkiej 434, połączonej z siecią dróg o znaczeniu regionalnym i krajowy (drogi ekspresowej S11, autostrady A2). Najbliższe otoczenie stanowią tereny użytkowane rolniczo. Wzdłuż północnej granicy przebiega droga gminna – Osiedle Międzyzlesie. W odległości 500-600m w kierunku południowo-zachodnim powstają osiedla zabudowy mieszkaniowej. Natomiast w odległości około kilometra na zachód znajdują się zabudowania wsi Czołowo

Analizowany teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową oraz teren drogi publicznej – lokalnej. Obecnie teren stanowi grunty rolne, użytkowane rolniczo.

Dla terenu nie ma sporządzonego aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XL/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., dz. nr 83/1 – obręb Czołowo, położona jest w terenie zabudowy usługowej.

Przeznaczenie określone w projekcie planu spowoduje zmianę aktualnego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenu, z użytkowania rolniczego na usługowy.

STRUKTURA WŁASNOŚCI

Teren objęty projektem zmiany planu stanowi własność osoby fizycznej.

STAN OBECNY

Teren objęty projektem planu zajmuje obszar o powierzchni ok. 2,0516 ha i stanowi obszar położony w obrębie Czołowo, gm. Kórnik. Teren aktualnie jest niezagospodarowany, stanowi grunt rolny.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią głównie grunty rolne oraz droga wojewódzka nr 434.

Ryc. 1 Fragment ortofotomapy obrębu Czołowo.



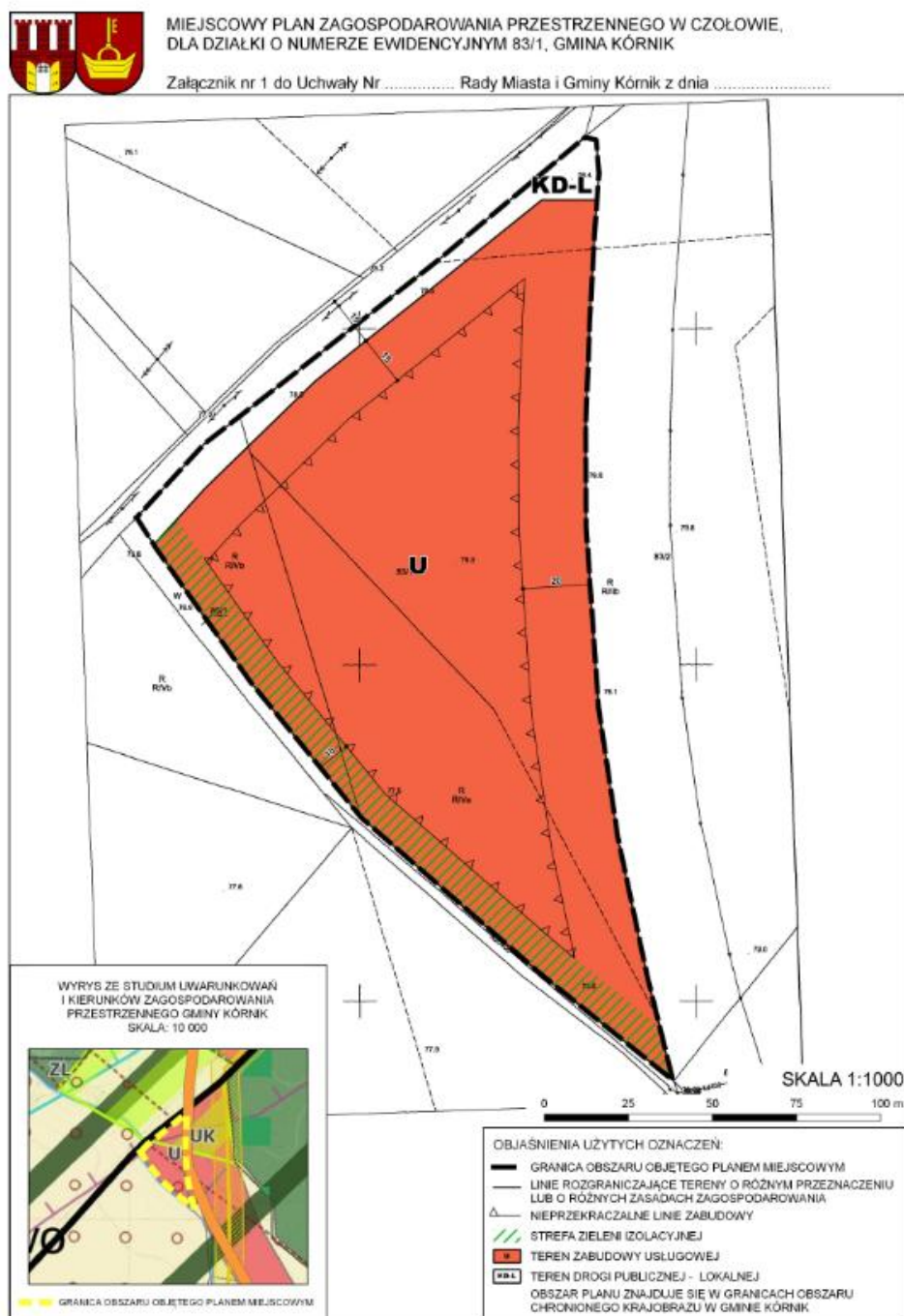
Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy uzyskanej ze strony www.kornik.e-mapa.net

PROJEKT

Obszar opracowania przeznaczony jest pod zabudowę usługową oraz na poszerzenie drogi publicznej lokalnej. Działka 83/1 – obręb Czołowo, położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu w gminie Kórnik. Teren aktualnie jest niezagospodarowany.

W projekcie zmiany planu wyznaczono dwa tereny: KD-L (teren drogi publicznej) – 1473,00 m², U (teren zabudowy usługowej) - 19043,00 m².

Rys. 2 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: projekt mpzp.

Zasadność uchwalenia planu ma na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla przedmiotowego terenu,

Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest umożliwienie przeznaczenia tego obszaru pod tereny usług związanych z obsługą podróżnych, tj. obiektów noclegowych, gastronomicznych, stacji paliw, myjni samochodowych lub stacji diagnostyki i naprawy pojazdów.

6. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza skutków finansowych uchwalenia tego planu powinna zawierać w szczególności informacje dotyczące:

- wpływów z podatku od nieruchomości i inne dochodów związanych z obrotem nieruchomościami gminy;
- opłat i odszkodowań, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dochodów związanych z opłatami adiacenckimi;
- prognoz wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikających z uwzględnienia ich skutków finansowych.

PROGNOZOWANE WPŁYWY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1445 ze zmianami), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) *grunty;*
- 2) *budynki lub ich części;*
- 3) *budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.*

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Określenie wysokości podatku rolnego.

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż rolnicza, bez względu na ich powierzchnię. Z podatku rolnego ustawowo zwolnione są użytki rolne klasy V, VI i VI z oraz grunty zadrzewione i zakrzewione ustanowione na użytkach rolnych.

W związku z tym, że w projekcie planu nie wyznacza się terenów rolnych, nie zachodzą przesłanki do określenia dochodów gminy z tytułu naliczenia podatku rolnego.

Zakłada się, że po przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze, grunty zmieniają status obecnych użytków rolniczych.

Określenie prognozowanej wysokości podatku od nieruchomości, przeznaczonych pod użytkowanie inne niż rolnicze.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr L/673/2018 z dnia 26 września 2018 r., w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości podatku, stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie gminy Kórnik wynoszą:

- a) od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,93 zł od m² powierzchni;
- b) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,49 zł od m² powierzchni;

- c) od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,47 zł/m²pu;
- d) od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

➤ Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości.

Tab. 3 Podatek od gruntów.

Lp.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia gruntu – stan projektowany.	Stawka podatku	Prognozowana wysokość podatku
1	U	19043,00	0,49/m ² powierzchni	9331,07
2 ³	KD-L	1473,00	Brak opłaty	0,00
RAZEM				9331,07

➤ Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (podatek od budynków).

Podatek obliczono według następujących założeń:

- na terenie dopuszcza się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 50% terenu przeznaczonego pod usługi – przyjmuje się, że będzie to powierzchnia maksymalna 8000,00 m²;
- projekt planu dopuszcza budowę obiektów kilku kondygnacyjnych do wysokości max 15,00 m – w przypadku budynków usługowych i 7,00 m – w przypadku budynków gospodarczo – garażowych;
- na podstawie analizy rynku przyjęto, że powierzchnie użytkowe dla poszczególnych obiektów dopuszczonych do zrealizowania na analizowanym terenie będą wynosiły odpowiednio:
 - budynek stacji paliw (bez wiat nad dystrybutorami) – 320,00 m²
 - budynek diagnostyki pojazdów – 450,00 m²
 - budynek myjni samochodowej – 70,00 m²
 - budynek hotelu (przyjęto budynek dwukondygnacyjny, o pow. zabudowy 1000,00 m²) – 1600,00 m².

Szacowana łączna powierzchnia użytkowa projektowanych budynków: 3070,00 m².

W związku z powyższym podatek od powierzchni użytkowej budynków wyniesie:

$$3070,00 \text{ m}^2 \times 23,47 \text{ zł/m}^2\text{pu} = 72\,053,00 \text{ zł.}$$

Podatkiem od nieruchomości będą również objęte budowle zrealizowane na nieruchomości. Ze względu na brak możliwości określenia jakiego rodzaju będą to obiekty, nie szacowano wysokości podatku od nieruchomości od tego rodzaju inwestycji.

PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY.

Teren objęty projektem zmiany planu stanowi własność osób fizycznych, w związku z czym nie wystąpią dochody gminy wynikające ze sprzedaży gruntów.

PROGNOZOWANE WPŁYWY Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Wysokość opłaty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Dla terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania. W ostatnio obowiązującym dla terenu planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miasta i Gminy w Kórniku nr II/12/93 z dnia 17 lutego 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 5, poz. 43), dz. nr 83/1 – obręb Czołowo, przeznaczona była pod grunty rolne.

³ Zakłada się, że grunt przeznaczony pod drogę publiczną zostanie przejęty przez gminę, w związku z czym nie zajdzie przestana do naliczenia podatku od nieruchomości dla tej części działki.

Ustalenia projektu zmiany planu spowodują zmianę przeznaczenia gruntów użytkowanych obecnie na cele rolnicze, na grunty o przeznaczeniu usługowym.

Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto założenie, że wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek planu, będzie wynosić 30%.

Na podstawie analizy rynku ustalono, że średnie ceny nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym, w obrocie prywatnym, zawierały się w przedziale od 7,00 zł/m² gruntu do 25,00 zł/m² gruntu. Biorąc pod uwagę wysokie klasy gruntów występujących na rozpatrywanym terenie oraz korzystne położenie względem dróg publicznych oraz ośrodków miejskich i wiejskich, przyjęto maksymalną stawkę za przedmiotowy grunt – tj. 25,00 zł/m².

Badanie rynku nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje wykazało, że największym zainteresowaniem i najwyższymi cenami odznaczają się nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ceny nieruchomości usługowych na terenach wiejskich oddalonych od Poznania, wynoszą średnio ok. 100,00 zł/m².

Opłata planistyczna dotyczy tylko terenu przeznaczonego pod usługi, tj. terenu o pow. 19 043,00 m².

W związku z powyższym szacowane dochody gminy z tytułu opłaty planistycznej wyniosą:

$$[(19\,043,00\text{ m}^2 \times 90,00\text{ zł/m}^2) - (19\,043,00 \times 25,00\text{ zł/m}^2)] \times 30\% = [1\,904\,300,00\text{ zł} - 476\,075,00\text{ zł}] \times 30\% = 428\,467,50\text{ zł}$$

PROGNOZOWANE WPŁYWY Z OPŁAT ADIACENCKICH

Następstwem uchwalenia planu miejscowego mogą być działania związane z podziałem nieruchomości. Działania te powodują wzrost wartości nieruchomości, z którego gmina może skorzystać poprzez pobranie opłat adiacenckich. Opłata adiacencka jest to opłata ustalona 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, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta ma w części lub w całości pokryć koszty, jakie ponosi gmina z związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych.

Opłaty adiacenckie to opłaty o charakterze publicznoprawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków a mianowicie:

- wykonaniem infrastruktury technicznej,
- scaleniem i podziałem nieruchomości,
- podziałem nieruchomości.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, wzrośnie jej wartość, burmistrz może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXX/343/2013 z 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich, stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu scalania i podziału nieruchomości oraz z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wynosi 50%.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXVI/261/2008 z 30 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, stawkę procentową ustalono na poziomie 20%.

Istniejące podziały nieruchomości, dla której sporządzany jest plan, nawiązują do ostatecznego sposobu zagospodarowania terenu, wynikającego z ustaleń projektu planu.

Przy założeniu, że gmina doprowadzi do nieruchomości sieć wodociągową oraz kanalizacyjną, przyjąć należy, że wartość nieruchomości wzrośnie. Na podstawie analizy rynku ustalono, że ceny nieruchomości, do których nie są doprowadzone powyższe media, są o ok. 20% niższe od nieruchomości uzbrojonych.

W związku z powyższym, szacowany dochód z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wyniesie:

$$\{[19\,043,00\text{ m}^2 \times (100,00\text{ zł/m}^2 \times 1,2)] - [19\,043,00\text{ m}^2 \times 100,00\text{ zł/m}^2]\} \times 50\% = \\ [2\,285\,160,00\text{ zł} - 1\,904\,300,00] \times 50\% = 190\,430,00\text{ zł}.$$

Teren objęty projektem planu dotyczy generalnie jednej inwestycji. W związku z tym istnieje duże prawdopodobieństwo, że inwestor będzie sam budował przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne lub w znacznym stopniu będzie partycypował w kosztach budowy, w związku z czym szacowany dochód z tytułu opłaty adiacenckiej może ulec zmniejszeniu lub może wcale nie wystąpić.

Opłata adiacencka z tytułu budowy drogi nie została oszacowana, ze względu na fakt, że droga dojazdowa do działki istnieje. Ewentualne jej utwardzenie oraz poszerzenie będzie związane z przebudową i rozbudową drogi, a tego rodzaju inwestycje nie stanowią podstawy do naliczenia opłaty adiacenckiej.

PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ WYKUPEM GRUNTÓW POD DROGĘ.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakładają przeznaczenie części działki 83/1 pod drogę publiczną – KD-L. Projektowana w planie powierzchnia działki przeznaczona na ten cel wyniesie 1473,00 m².

Zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe –z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. ..(...) Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. (...) ust 3. Za działki gruntu, o których mowa w ust.1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, a właściwym organem. Przepis art.131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości*”.

Zakłada się, że Gmina wypłaci właścicielowi odszkodowanie równe wartości gruntu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej. W związku z brakiem na rynku transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod poszerzenie drogi, dającymi rzetelny obraz kształtowania się cen za tego rodzaju nieruchomości, szacunkową wartość gruntu, która stanowiłaby wysokość odszkodowania, określono w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów, zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 36 ust. 4 tego rozporządzenia „*w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:*

- 1) *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni,*

- 2) *wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni.*
- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%”.

Zgodnie z ust. § 36 ust. 4 tego rozporządzenia „w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio

Zgodnie z § 36 ust. 6 rozporządzenia „przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi...”

Jak wynika z przytoczonych przepisów, wysokość odszkodowania będzie równa iloczynowi powierzchni gruntu, który zostanie przejęty przez Gminę, oraz wartości gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.

Po uchwaleniu planu, gruntami przeważającymi wśród gruntów przyległych do projektowanego pasa drogowego, będą grunty o przeznaczeniu usługowym.

Wyżej określono, że średnia cena rynkowa za tego rodzaju grunty na analizowanym rynku wynosi 90,00 zł/m².

W związku z powyższym szacunkowa kwota odszkodowania wyniesie:

$$100,00 \text{ zł/m}^2 \times 1473,00 \text{ m}^2 = 147\,300,00 \text{ zł}.$$

W związku z brakiem możliwości określenia długości sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, których realizacja należałaby do zadań gminy, w niniejszym opracowaniu nie oszacowano wydatków gminy w tym zakresie. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość partycypacji inwestora w kosztach lub rekompensaty części kosztów w dochodach uzyskanych z opłaty adiacenckiej.

7. PORÓWNANIA PROGNOZY DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY.

Na podstawie analizy dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czołowie, dla działki o numerze ewidencyjnym 83/1, stwierdza się, że bilans skutków wynikających z uchwalenia przedmiotowego planu będzie dla gminy wyrównany.

Zasadniczym kosztem dla Gminy będzie wykup części działki na poszerzenie drogi lokalnej oraz budowa sieci. Wyrównanie poniesionych nakładów może zostać uzyskane z opłaty adiacenckiej. Regularnym dochodem gminy, z tytułu uchwalenia planu, będzie podatek od nieruchomości.

8. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Prognoza stanowi szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie rozwiązań planu. Projektem planu objęto powierzchnię ok. 2,0516 ha.

Obszar opracowania przeznaczony jest pod teren zabudowy usługowej oraz poszerzenie drogi publicznej o charakterze lokalnym. Koszty gminy dotyczyć będą głównie budowy infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wykonania nawierzchni drogi.

Korzyści gminy wynikające z uchwalenia przedmiotowego projektu planu będą wynikały przede wszystkim z poprawy atrakcyjności terenów sąsiadujących z terenem objętym planem. Ponadto budowa drogi poprawi obsługę komunikacją terenu.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu. Koszty i zyski ukazane w opracowaniu nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu, ale będą rozłożone w czasie.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.



Zofia Pluskota