

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MOŃKI NA LATA 2020 – 2024

2020 r.

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.

Zamawiający: Urząd Miejski w Mońkach

Autor planu – gł. projektant: mgr Tadeusz Januszewski

Wykonawca prognozy: mgr inż. Tomasz Boroda

1.1. Uwarunkowania prawne czynności:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378).
- Rozporządzenie 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).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782).
- Uchwała Nr XXIII/200/20 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 11 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mońki, uchwalone Uchwałą Nr IV/32/98 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 29 grudnia 1998 r., zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Mońkach: Nr XXVII/130/08 z dnia 20 października 2008 r., Nr XXIV/199/12 z dnia 30 października 2012 r., Nr XLI/328/14 z dnia 14 marca 2014 r., Nr XIX/141/16 z dnia 13 maja 2016 r., Nr XXVI/194/16 z dnia 29 listopada 2016 r., Nr XXXI/222/17 z dnia 30 marca 2017 r., Nr XXXV/243/17 z dnia 29 czerwca 2017 r., Nr II/22/18 z dnia 12 grudnia 2018 r. oraz Nr XIV/113/19 z dnia 18 października 2019 r.

1.2. Źródła informacji.

- Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki.
- Uchwała Nr II/17/18 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie określenia stawek w podatku od nieruchomości.
- Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z 2020 r. poz. 471).
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875).
- Notowania wartości cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości.
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych. BISTYP – CONSULTING, Warszawa.

2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA.

2.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest określenie prognozy skutków finansowych na lata 2020 – 2024 uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki.

2.2. Opis stanu istniejącego i projektowanego.

Zmiana planu obejmuje się zmianę sposobu zagospodarowania części obszaru miasta Mońki, obejmującego działkę nr geodezyjny 1199.

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu znalazły się tereny o różnym przeznaczeniu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu następującymi symbolami:

- UH – tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – handlową,
- enn – trasy linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- w – trasy sieci wodociągowej,
- ks – trasy sieci kanalizacji sanitarnej.

3. NASTĘPSTWA EKONOMICZNE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem finansowym dotyczą gminy jak i właścicieli nieruchomości objętej planem. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego poddaje analizie te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i ma za zadanie ocenić – czy plan miejscowy jest korzystny pod względem ekonomicznym. Prognoza ocenia ustalenia planu powodujące konsekwencje prawne i ekonomiczne, za które odpowiada samorząd gminy.

W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego zostaną określone rodzaje kosztów (obciążenia finansowe gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego) oraz efektów (dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego) związanych z przewidywanym rozwojem danego obszaru.

3.1. Obciążenia finansowe gmin w następstwie uchwalenia planu.

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres w zależności od zapisów zawartych w planie i od rozwoju procesów inwestycyjnych. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze w związku z rekompensatami za negatywne skutki ustaleń planu miejscowego i realizacją zadań własnych gminy.

Zestawienie potencjalnych obciążeń finansowych przedstawia się następująco:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach,
- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,

- obciążenia finansowe wynikające z wyłączenia z produkcji gruntów rolnych lub leśnych,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

3.2. Dochody gmin z następstw uchwalenia planu miejscowego.

Plany miejscowe wywołują szereg następstw zwiększających dochody gminy. Zestawienie możliwych źródeł dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego przedstawia się następująco:

- opłata planistyczna,
- opłaty adiacenckie,
- dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości,
- dochody związane z obrotem nieruchomościami,
- ewentualnie inne dochody /np. opłata eksploatacyjna, sprzedaż gruntów gminnych, dzierżawa nieruchomości gminnych i związane z tym czynsze dzierżawne, opłata od czynności cywilno-prawnych/.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NASTĘPSTW EKONOMICZNYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

4.1. Określenie wartości obciążeń finansowych.

4.1.1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną,
- wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw. może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W analizowanych przypadkach ustalono, iż uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki, nie pociąga za sobą w/w negatywnych skutków na nieruchomościach, które dotyczą zarówno terenów objętych zmianą planu jak też nieruchomości położonych w sąsiedztwie.

4.1.2. Obciążenia finansowe związane z przejęciem nieruchomości do realizacji celów publicznych.

Gmina realizując zadania własne zgodnie z przepisami prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: drogi, infrastrukturę komunalną, tereny zielone lub inne lokalne cele publiczne.

Na podstawie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki ustalono, iż nie zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów do realizacji celów publicznych.

4.1.3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.

Czynności niezbędne do określenia wartości wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i prowadzą do zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania te w szczególności obejmują sprawy: gminnych dróg, placów, terenów zieleni ogólnodostępnych, wodociągów i kanalizacji oraz usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych. Ustawy określają, które zadania mają charakter obowiązkowy. W znacznej części realizacja tych zadań jest fakultatywna i gmina będzie decydować, kiedy i jakie inwestycje z zakresu infrastruktury będzie realizować. Dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych niezbędne staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz pożądaných parametrów technicznych.

W analizowanym przypadku, na podstawie projektu zmiany miejscowego planu ustalono, iż nie zachodzi konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4.1.4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

Do obciążeń finansowych związanych z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych należą koszty:

- opracowania projektu planu miejscowego,
- wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu,
- sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Koszt opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki wraz z kosztami wykonania prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych ustalono – zgodnie z umową – na kwotę = **10 000 zł.**

4.2. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego.

4.2.1. Opłata planistyczna.

Zasady określania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Warunkiem naliczenia opłaty jest więc wzrost wartości nieruchomości w związku z nową funkcją wyznaczoną w planie. Opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, jednak pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości.

Na podstawie ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mońki - §17 stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.

4.2.2. Opłaty adiacenckie.

Ustalenie i wysokość opłat adiacenckich zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały, jednakże nie może ona być większa niż 30 % wzrostu wartości gruntów.

W analizowanym przypadku brak jest przesłanek do naliczenia opłaty adiacenckiej.

4.2.3. Przyrost podatku od nieruchomości.

Opodatkowanie gruntów i nieruchomości po zmianie planu.

a) podatek gruntowy

Kalkulację wielkości podatku od nieruchomości przeprowadzono przyjmując założenie, iż zmiana przeznaczenia terenów pod zabudowę usługowo – handlową nastąpi od razu po uchwaleniu zmiany planu. Zakłada się, że na działce nr geodezyjny 1199 powstanie budynek usługowo – handlowy o powierzchni 500 m² do końca 2021 roku i grunt pod tym budynkiem zostanie obciążony podatkiem gruntowym. Zakłada się również, że pozostała część działki nr geodezyjny 1199 będzie przeznaczona do handlu codziennego, gdzie będzie pobierana opłata targowa. Do ustalenia dochodów z tytułu podatku gruntowego przyjęto następujące stawki podatku, zgodnie z Uchwałą Nr II/17/18 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 12 grudnia 2018 roku w sprawie określenia stawek w podatku od nieruchomości:

- stawka podatku 0,92 zł/m² – wg pkt 1a) w/w Uchwały Rady Miejskiej w Mońkach.

W związku z tym podatek gruntowy wyniesie:

- tereny pod zabudowę usługowo – handlową:
500 m² x 0,92 zł/m² x 3 lata = **1 380 zł.**

W okresie obowiązywania prognozy finansowej, tj. w latach 2020 – 2024 przyjmuje się, że dochody gminy z tytułu opłaty targowej mogą wynieść ok. **1 mln zł.**

b) podatek od nowych budynków

Zakłada się, że nowy budynek usługowo – handlowy o powierzchni 500 m² powstanie do końca 2021 roku. Do ustalenia dochodów z tytułu podatku od budynków przyjęto następujące stawki podatku, zgodnie z Uchwałą Nr II/17/18 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 12 grudnia 2018 roku w sprawie określenia stawek w podatku od nieruchomości:

- stawkę podatku 21,72 zł/m² powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – wg pkt 2b)

Uchwały Nr II/17/18 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 12 grudnia 2018 roku w sprawie określenia stawek w podatku od nieruchomości.

W związku z tym podatek od budynków wyniesie:

$$500 \text{ m}^2 \times 21,72 \text{ zł/m}^2 \times 3 \text{ lata} = \mathbf{32\ 580 \text{ zł}}$$

c) podatek od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych

Zakłada się:

- realizację w/w urządzeń do 2021 r. (1 urządzenie),
- wartość początkowa 1 urządzenia ok. 400 tys. zł,
- stawkę amortyzacji w wysokości 10%,
- stawkę podatku od budowli w wysokości 2% ich wartości – wg §1 pkt 3) Uchwały Nr II/17/18 Rady Miejskiej w Mońkach z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie określenia stawek w podatku od nieruchomości.

Obliczona wielkość podatku w kolejnych latach wyniesie:

- 1 rok: $0,400 \text{ mln} \times 0,02 = 8\ 000 \text{ zł}$,
- 2 rok: $0,360 \text{ mln} \times 0,02 = 7\ 200 \text{ zł}$,
- 3 rok: $0,324 \text{ mln} \times 0,02 = \underline{6\ 480 \text{ zł}}$.

Razem: 21 680 zł

W związku z tym podatek od nieruchomości wyniesie:

$$1\ 380 \text{ zł} + 1\ 000\ 000 \text{ zł} + 32\ 580 \text{ zł} + 21\ 680 \text{ zł} = \mathbf{1\ 055\ 640 \text{ zł}}.$$

5. ZESTAWIENIE PROGNOZOWANYCH KWOT OBCIĄŻEŃ I DOCHODÓW GMINY WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO NA LATA 2020 – 2024 /WG CEN BIEŻĄCYCH/.

I. OBCIĄŻENIA:

L.p.	Rodzaj obciążenia finansowego	Prognozowana kwota w zł
1.	Opracowanie zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych	10 000
	Razem:	10 000

II. DOCHODY:

L.p.	Rodzaj potencjalnego źródła dochodu	Prognozowana kwota w zł
1.	Przyrost podatku od nieruchomości	1 055 640

Razem:	1 055 640
--------	------------------

III. RÓŻNICA (wielkości zaokrąglone):

Dochody – Wydatki: 1 056 000 zł – 10 000 zł = 1 046 000 zł

słownie: (+) jeden milion czterdzieści sześć tysięcy złotych.

6. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE.

Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia zmiany planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji zmiany planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego.

Na podstawie przedstawionej kalkulacji wpływów i wydatków należy stwierdzić, że uchwalenie zmiany planu będzie korzystne w okresie perspektywicznym, bowiem:

- gmina w kolejnych latach będzie uzyskiwać dochody z tytułu podatku od nieruchomości,
- może nastąpić dalsza zmiana wartości nieruchomości na terenach sąsiednich, co będzie skutkować zwiększonymi w przyszłości wpływami do budżetu gminnego.

W podsumowaniu należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektów ekonomicznych, lecz zapewnienie ładu przestrzennego i umożliwienie dalszego, zrównoważonego rozwoju gminy.

Opracował:

mgr inż. Tomasz Boroda