BURMISTRZ MIASTA TŁUSZCZA

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
UL. BATOREGO 16, 02-591 WARSZAWA

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ (OBSZAR ADMINISTRACYJNY GRANIC MIASTA)

Warszawa / Tłuszcz, czerwiec 2011

AUTORZY

Mgr inż. Piotr Jaworski

Główny projektant planu:

Mgr inż. arch. Marcin Świetlik

SPIS TREŚCI

I. Przedmiot i cel opracowania.....5

A. Podstawa prawna 5

B. Zakres opracowania 5

C. Źródła informacji 6

II. Zbiór i analiza danych wejściowych do opracowania prognozy.....8

A. Ustalenia planu miejscowego wywołujące skutki finansowe. 8

B. Dane wejściowe dot. planowanych inwestycji, przeznaczenia terenów oraz czynników ekonomicznych. 10

III. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.....17

A. Zmiany dochodowość nieruchomości 17

B. Zmiana wartości nieruchomości. 19

C. Opłaty adiacenckie. 22

D. Koszty wykupu nieruchomości. 22

E. Nakłady inwestycyjne. 23

IV. Wnioski.....24

I. Przedmiot i cel opracowania

A. Podstawa prawna

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art.17 pkt.5 (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492). Wymagany zakres prognozy określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Prognoza ma charakter pomocniczy (informacyjny). Powinna być sporządzona przed skierowaniem projektu planu do czynności proceduralnych (opiniowania, uzgadniania i wykładania do publicznego wglądu).

Dodatkową funkcją prognozy jest sprawdzenie, czy rozwiązania przyjęte w planie będą w kategoriach finansowych, korzystne dla Gminy i czy skutki ich przyjęcia, w części dotyczącej zadań własnych, będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet.

B. Zakres opracowania

W opracowaniu określono skutki finansowe dla budżetu Gminy związane z uchwaleniem zmian „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta)". Do sporządzania zmian przedmiotowego Planu Gmina przystąpiła w roku 2009 - Uchwała Nr XXIV/304/09 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).

Przedmiotem analizy były ewentualne skutki finansowe wynikające z następujących czynników:

- zmian dochodowości nieruchomości (stanowiących potencjalne źródło dochodów w związku ze zmianą przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania terenów i możliwością naliczania wyższych stawek podatku od nieruchomości),
- zmian wartości nieruchomości (skutkujących możliwością uzyskania wpływów z tzw. renty planistycznej),
- opłat adiacenckich (będących źródłem dochodów gminy z tytułu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ew. scaleń i podziałów nieruchomości),
- kosztów wykupu nieruchomości (stanowiące obciążenie lokalnego budżetu w przypadku konieczności wykupu przez Gminę terenów przeznaczonych na lokalne inwestycje celu publicznego),
- nakładów inwestycyjnych (obciążających budżet Gminy w zakresie wynikającym z proponowanych rozwiązań komunikacyjnych, inżynieryjnych oraz związanych z obsługą ludności).

Prognoza skutków finansowych przeprowadzona została dla horyzontu czasowego długoterminowego - 20 lat po uchwaleniu zmian „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta)" - zakłada się, że jest to minimum czasu potrzebnego (przy sprzyjających warunkach gospodarczych) na pełne zagospodarowanie obszaru objętego zmianami Planu.

C. Źródła informacji

W opracowaniu wykorzystano następujące dokumenty i materiały:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzone Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 3 lipca 2003 r., zmienione Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r. oraz Uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) zatwierdzony Uchwałą Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r.;

- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) - 2006 rok;
- Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta);
- Informacje Urzędu Miejskiego w Tłuszczu dot. lokalnych inwestycji celu publicznego, stawek podatków i opłat lokalnych oraz dochodów budżetu Gminy i wydatków na inwestycje (w części dot. miasta Tłuszcz);
- Ewidencja gruntów dla działek znajdujących się w granicach opracowania;
- Aktualne ceny gruntów na terenie objętym Planem;
- Biuletyny zagregowane cen obiektów budowlanych za IV kwartał 2010 r. oraz I kwartał 2011 r. (wyd. OWEOB Promocja Sp. z o.o.).

II. Zbiór i analiza danych wejściowych do opracowania prognozy

A. Ustalenia planu miejscowego wywołujące skutki finansowe.

1. Ustalenia planu miejscowego rzutujące na przyrost dochodów i wysokość wydatków z budżetu Gminy.

Zawarte w planie miejscowym zapisy, które wpływać będą na jego racjonalność ekonomiczną – to:

- przeznaczenie terenów (udostępnienie terenów pod rozwój funkcji dochodowych, przeznaczenie terenów dla inwestycji lokalnych warunkujących planowane zagospodarowanie),
- intensywność zabudowy (wynikająca z ustalonych Planem parametrów kształtowania zabudowy, w tym: wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i nieprzekraczalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz ograniczeń w jej lokowaniu),
- planowana realizacja elementów systemów: komunikacyjnego i inżynieryjnych, stanowiących inwestycje lokalne,
- udział przestrzeni publicznych w ogólnym użytkowaniu terenów.

2. Rodzaje skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego.

Zapisy planu miejscowego podzielić można na następujące kategorie:

a) Ustalenia planu zwiększające budżet Gminy – bezpośrednio:

- opłata od wzrostu wartości nieruchomości ustalona w planie w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu,
- opłaty adiacenckie, które można naliczyć w przypadku:
  - gdy w wyniku podziału nieruchomości zgodnego z ustaleniami planu ich wartość wzrośnie (wysokość opłaty nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości),
  - gdy zrealizowane zostaną w oparciu o ustalenia planu drogi i infrastruktura techniczna w wyniku czego wzrośnie wartość nieruchomości (wysokość opłaty nie może przekroczyć 50% wzrostu wartości nieruchomości),

przy czym w każdym z w/w przypadków o potrzebie naliczania opłat, ich wysokościach i formach wpłat decyduje Rada Miasta przez podjęcie uchwały;

- gdy przeprowadza się w oparciu o ustalenia planu, scalanie i podział nieruchomości, przy czym w tym przypadku opłata adiacencka jest obowiązkowa a Rada Miejska może ustalić stawkę procentową w wysokości do 50% wzrostu wartości nieruchomości.

b) Ustalenia planu zwiększające budżet Gminy – pośrednio:

- wzrost podatków od nieruchomości (gruntów, budynków, budowli) przy zmianie struktury użytkowania (dla planowanego wzrostu udziału terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zmiany terenów dotychczas niebudowlanych na budowlane) oraz przy dopuszczeniu nowych realizacji na terenach już zainwestowanych, co w efekcie spowoduje wzrost intensywności zagospodarowania,
- wzrost udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) w przypadku rozwoju budownictwa mieszkaniowego i napływu nowych mieszkańców spoza obszaru Miasta,
- wzrost udziału w podatkach od dochodów przedsiębiorstw (CIT) w przypadku rozwoju terenów usługowych i zwiększenia się liczby firm zarejestrowanych na obszarze Miasta.

c) Ustalenia planu powodujące wydatki z budżetu Gminy:

- wykup terenów dla realizacji inwestycji miejskich celu publicznego ustalonych planem dla:
  - realizacji nowych ulic, poszerzenia istniejących ulic i poprawy ich standardu,
  - realizacji infrastruktury technicznej,
  - inwestycji z zakresu ochrony środowiska,
- ew. wykup terenów (lub przyznanie nieruchomości zamiennych) w przypadku kiedy ustalenia planu (dotyczące inwestycji lokalnych i nie wynikające z przepisów odrębnych) uniemożliwiają właścicielom korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub bardzo ograniczony,

  Plan dopuszcza możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania przez co obowiązek wykupu nieruchomości lub wypłaty odszkodowania może być odłożony w czasie.

- ew. obowiązek wypłaty odszkodowania właścicielom tych nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu w wyniku uchwalenia planu:

  Odszkodowania wypłaca się tylko w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uprawomocnienia się planu, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty uzyskuje cenę niższą od ceny, którą mógłby uzyskać, gdyby nie było nowego planu,
- koszty realizacji wyznaczonych w planie elementów układu drogowego oraz sieci inżynieryjnych warunkujących planowane zagospodarowanie obszaru.

Ponieważ uchwalenie planu nie obliguje Gminy do natychmiastowego realizowania obiektów celu publicznego o znaczeniu lokalnym, nie wywołują one skutków natychmiastowych.

B. Dane wejściowe dot. planowanych inwestycji, przeznaczenia terenów oraz czynników ekonomicznych.

Ponieważ dla analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalenia w nim zawarte powinny stanowić odniesienie dla danych wejściowych i prognoz dot. potencjalnego przyrostu funkcji dochodowych, zmian wartości nieruchomości oraz zakresu inwestycji gminnych wynikających z ustaleń aktualnie sporządzanej zmiany Planu.

1. Bilans zmian planowanego przeznaczenia terenów.

W związku ze zgłoszonymi wnioskami do obowiązującego planu miejscowego Gmina podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzania jego zmian. Miasto Tłuszcz według mieszkańców powinno zwiększać dostępność terenów usługowych oraz pozwolić na powstawanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Natomiast układ drogowy powinien być dostosowany do istniejących granic działek ewidencyjnych oraz w największym stopniu wykorzystywać działki będące własnością gminy.

Takie też założenia przyjęto dla sporządzanych zmian Planu. Przede wszystkim zwiększono powierzchnię terenów dostępnych pod usługi poprzez rozszerzenie funkcji terenów mieszkaniowych oraz poprzez zmianę przeznaczenia z terenów rolnych. W związku ze zmianą przeznaczenia wzrosła również intensywność zabudowy. Tereny położone wzdłuż torów kolejowych oraz niektóre tereny w centrum miasta zyskały możliwość realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2.

Drugim ważnym aspektem było dostosowanie układu komunikacyjnego do potrzeb mieszkańców. Część dróg zyskało nowy przebieg, niektóre odcinki zostały zlikwidowane, a inne zmieniły klasę na niższą. Dodano także nowe odcinki usprawniające obsługę wybranych obszarów. Wszelkie zmiany w terenach drogowych poczyniono z poszanowaniem własności prywatnej.

Ogólny bilans zmian przeznaczenia terenów określonego w projekcie sporządzanego Planu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego jest następujący:

Przeznaczenie terenu*	Powierzchnia terenu wg ustaleń obowiązującego Planu [ha]	Powierzchnia terenu wg projektu zmian Planu [ha]	Rodzaj zmiany	Wielkość zmiany [ha]
MN	215,35	201,89	-	-13,46
MN(U)	2,09	6,86	+	4,77
MN/U	26,85	45,75	+	18,91
P	11,99	8,92	-	-3,07
U	17,47	14,68	-	-2,79
U-H	2,22	2,02	-	-0,20
U-O	2,53	2,33	-	-0,20
U-O/ZP	0,00	0,82	+	0,82
U(MN)	4,84	2,68	-	-2,16
U/P-S	2,04	2,04		0
U/P	0,00	3,15	+	3,15
US	1,74	1,78	+	0,04
I-H	0,30	0,00	-	-0,30
I-KŚ	0,56	1,52	+	0,96
KD-Gp	0,87	0,37	-	-0,50
KD-TS/U	0,52	0,52		0
KD	55,74	53,10	-	-2,64
KD-Gp/KD-Gg	0,00	0,43	+	0,43
R	22,84	19,34	-	-3,50
Rps	3,29	3,19	-	-0,10
ZL	2,50	2,50		0
ZP	0,60	0,22	-	-0,38
Zpi	0,45	0,69	+	0,24
Razem	374,81	374,81		

* Symbole przeznaczenia terenu wg ustaleń obowiązującego planu oraz wg projektu zmian Planu

Poniżej przedstawiono planowaną skalę i zakres istotnych przekształceń zagospodarowania w podziale na wyznaczone w Planie obszary zmian, dla których określono dodatkowo zmiany docelowej powierzchni użytkowej zabudowy stanowiącej potencjalne źródło dochodu dla budżetu Gminy. Prognozowane wartości intensywności zabudowy przyjęto na poziomie od 50 do 75% wielkości nieprzekraczalnych ustalonych w Planie - w zależności od planowanej funkcji i położenia w obszarze Miasta.

Obszar zmian wg projektu planu	Przeznaczenie wg projektu zmian Planu*	Powierz-chnia [ha]	Przeznaczenie wg ustaleń obowiązującego Planu*	Docelowa pow. użytkowa zabudowy prognozowana wg ustaleń obowiązującego Planu [m^2]	Docelowa pow. użytkowa zabudowy prognozowana wg projektu zmian Planu [m^2]	Zmiana docelowej pow. użytkowej zabudowy [m^2]
I	MN/U	0,50	MN, U	1 830	2 430	600
II	MN, MN/U	1,32	MN,U, U-O	3 750	5 000	1 250
III	MN/U, U	4,26	MN	8 000	20 870	12 870
IV	MN(U)	4,77	MN	8 940	17 160	8 220
V	MN, U	3,41	R	-	11 570	11 570
VI	MN/U, P	4,20	U(MN), MN, P, I-H	12 530	20 500	7 970
VII	MN/U, U-O/ZP	0,73	MN, I-H	1 180	3 370	2 190
VIII	U/P	3,15	P	16 540	17 720	1 180
XII	MN/U	0,54	MN	1 020	2 660	1 640
XIII	MN/U	1,29	MN	2 420	6 290	3 870
XV	MN/U	3,11	MN	5 830	15 150	9 320
XVI	MN/U	1,60	MN	3 010	7 820	4 810
XVII	MN/U	0,11	MN/U	560	1 240	680
XVIII	MN, U, U-H, KD-Gp/KD-Gg, I-Kś	3,49	R, MN, U-H, KD-Gp, Zi, Zpi, I-Kś	2 390	3 300	910
XIX	MN/U, R	3,55	U (częściowo bez prawa zabudowy)	12 520	10 850	-1 670
Razem		**36,04**		**80 520**	**145 930**	**65 410**

* Symbole przeznaczenia terenu wg ustaleń obowiązującego planu oraz wg projektu zmian Planu

Powyższy bilans uwzględnia wyłącznie tereny, dla których prognozuje się zmiany przeznaczenia lub intensywności zagospodarowania mające istotny wpływ na dochodowość lub wartość nieruchomości. Oszacowane wartości docelowe dotyczą roku tzw. perspektywy prognozy (tj. stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów zgodnie z planem miejscowym).

2. Inwestycje lokalne:

W wyniku uchwalenia zmian planu zmniejszy się zakres inwestycji lokalnych w szczególności w zakresie niezbędnych realizacji układu komunikacyjnego. W stosunku do ustaleń obowiązującego Planu długość planowanych ulic (w granicach obszarów zmian) zmniejszy się ok. 1485 mb, z czego ok. 15 mb stanowią ulice dotychczas planowane jako lokalne (KD-L), ok. 520 mb ulice dojazdowe (KD-D) oraz ok. 950 mb ciągi pieszo-jezdne (KD-PJ). Ponadto zgodnie z projektem zmian Planu część dróg zmieni klasę: z ulic lokalnych na dojazdowe - ok. 1920 mb, z ulic dojazdowych na ciągi pieszo-jezdne - ok. 580 mb, a z ciągów pieszo-jezdnych na ulice dojazdowe - ok. 70 mb. Powierzchnia terenów przeznaczonych w obowiązującym Planie pod funkcje komunikacyjne (ulice, parkingi) zmniejszy się o około 2,6 ha, przy czym zdecydowana większość terenów koniecznych do wykupu pod drogi dotyczy terenów dotychczas niezainwestowanych.

Rezygnacja z realizacji części układu komunikacyjnego skutkuje również zmniejszeniem zakresu niezbędnych realizacji sieci inżynieryjnych, dla których wyznaczono rezerwę w liniach rozgraniczających ulic. Należy zaznaczyć, że koszty budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz sieci gazowej obciążają poszczególnych operatorów. Gmina może mieć jednak udział w tych kosztach szczególnie wtedy, kiedy terminy przyłączenia do sieci odbiorców końcowych określone przez operatora są dla niej niesatysfakcjonujące. W związku z tym przyjęto, iż koszty te będą w połowie obciążać budżet gminny.

Pozostałe inwestycje lokalne wynikające ze zmian Planu to wykup terenu pod powiększenie oczyszczalni ścieków - teren L 11 łącznie z sąsiednimi terenami zieleni izolacyjnej powiększone o ok. 1,08 ha. Powierzchnia terenu wyznaczonego dla funkcji targowiska miejskiego (teren L 8) zmniejsza się o 0,2 ha lecz kosztem powyższych funkcji.

3. Czynniki ekonomiczne

3.1 Stawki podatku od nieruchomości stosowane w Mieście:

1) od gruntów:

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,61 zł od 1 m^2 powierzchni,

b) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,18 zł od 1 m^2 powierzchni,

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych – 0,53 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 16,65 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych - 3,63 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

d) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 4,47 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej,

3) od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 2% ich wartości

3.2 Stawka podatku rolnego i leśnego stosowane w Gminie:

Do podatku rolnego liczona jest wartość 2,5 q żyta z 1 ha przeliczeniowego, czyli 80 zł za 1 ha przeliczeniowy. W mieście dominują gleby klasy R-V, w związku z tym za 1 ha fizyczny stawka podatku wynosi ok. 27 zł.

Stawka podatku leśnego wynosi 30,04 zł za hektar.

3.3 Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

W projekcie zmiany Planu nie zmienia się ustalonych w obowiązującym Planie stawek służących naliczaniu opłaty planistycznej. Stawki te wynoszą:

- 30% wzrostu wartości - dla terenów usług i produkcji;
- 20% wzrostu wartości - dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

3.4 Stawki opłat adiacenckich.

Ponieważ w Gminie obecnie nie stosuje się opłat adiacenckich dla celów prognozy przyjęto umiarkowaną 20-sto procentową stawkę od wzrostu wartości nieruchomości (w przypadku realizacji dróg i infrastruktury technicznej) dla terenów usług i produkcji oraz niską 10-sto procentową stawkę dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

3.5 Ceny gruntów.

W oparciu o analizę ogłoszeń na lokalnym rynku nieruchomości przyjęto następujące średnie jednostkowe wartości gruntów:

- dla terenów rolnych i leśnych: ok. 20-25 zł/m^2,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej poza centrum Miasta: ok. 80-90 zł/m^2,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej w centrum Miasta: ok. 115 zł/m^2,
- dla terenów przewidzianych pod rozwój usług komercyjnych i handlu: 150 zł/m^2,
- dla terenów produkcyjnych (w tym składowania i magazynowania): 135 zł/m^2.

III. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

A. Zmiany dochodowość nieruchomości

Dla określonych stawek podatku od nieruchomości oraz powierzchni terenów i przyrostu docelowej powierzchni użytkowej zabudowy (na terenach, dla których prognozowane są istotne zmiany dochodowości nieruchomości) oszacowano łączny przyrost podatku od nieruchomości dla roku tzw. perspektywy (tj. dla stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów zgodnie z Planem).

Podatek od budowli oszacowano przy założeniu, że dla terenów o przewadze funkcji mieszkaniowo-usługowych stanowi on od ok. 10 do 20% podatku od nieruchomości od osób prawnych.

Zgodnie z przyjętymi założeniami wielkość zmian dochodowości nieruchomości (względem dochodowości prognozowanej w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego) jest następująca:

Obszar zmian wg projektu planu	Przeznaczenie wg projektu zmian Planu*	przyrost podatku gruntowego [zł/rok]	przyrost podatku od budynków [zł/rok]	przyrost podatku od budowli [zł/rok]	**Łączny przyrost podatku od nieruchomości [zł/rok]**
I	MN/U	60	1 390	650	2 100
II	MN, MN/U	910	9 450	3 210	13 570
III	MN/U, U	9,400	180 120	48 080	237 600
IV	MN(U)	6,150	87 340	23 610	117 100
V	MN, U	11,980	131 220	34 410	177 610
VI	MN/U, P	1,580	55 500	15 070	72 150
VII	MN/U, U-O/ZP	1,440	26 420	6 950	34 810
VIII	U/P	0	19 650	15 020	34 670
XII	MN/U	1,170	22 310	5 950	29 430
XIII	MN/U	2,770	52 750	14 070	69 590

Obszar zmian wg projektu planu	Przeznaczenie wg projektu zmian Planu*	przyrost podatku gruntowego [zł/rok]	przyrost podatku od budynków [zł/rok]	przyrost podatku od budowli [zł/rok]	**Łączny przyrost podatku od nieruchomości [zł/rok]**
XV	MN/U	6,680	127 050	33 900	167 630
XVI	MN/U	3,450	65 580	17 500	86 530
XVII	MN/U	0	5 840	1 410	7 250
XVIII	MN, U, U-H, KD-Gp/KD-Gg, I-Kś	1,030	22 890	6 170	30 090
XIX	MN/U, R	-12,850	-115 260	-33 260	-161 370
Razem		33,770	692 250	192 740	**918 760**

* Symbole przeznaczenia terenu wg ustaleń obowiązującego planu oraz wg projektu zmian Planu

Dodatkowe wpływy, zależne od wzrostu liczby mieszkańców oraz liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w obszarze Planu stanowić będzie udział Gminy w podatkach PIT i CIT. Wpływy te oszacowano przy założeniu średniego dochodu brutto w wysokości 3,3 tys. zł na mieszkańca. Przyjęto, że ok. 3/4 przyrostu liczby mieszkańców stanowić będą osoby spoza analizowanego obszaru, z których ok. 60% będzie opodatkowana. Wzrost dochodu z podatku CIT oszacowano przyjmując, że obecnie w granicach Miasta zarejestrowanych jest ok. 650 podmiotów, natomiast roczny dochód z podatku CIT dla całej Gminy wynosi ok. 50 tys. złotych.

Dla powyższych założeń wartość przyrostu dochodu z podatku PIT można oszacować na ok. **163 400** zł/rok natomiast wartość przyrostu dochodu z podatku CIT na ok. **10 600** zł/rok (dla roku tzw. perspektywy prognozy)

Całkowity przyrost dochodu będący wynikiem zmiany dochodowości nieruchomości (względem dochodowości prognozowanej w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego) jest następujący:

Obszar zmian wg projektu planu	Przeznaczenie wg projektu zmian Planu*	przyrost podatku od nieruchomości [zł/rok]	przyrost dochodu z podatku PIT i CIT [zł/rok]	**Łączny przyrost dochodu [zł/rok]**
I	MN/U	2 100	6 050	8 150
II	MN, MN/U	13 570	12 490	26 060
III	MN/U, U	237 600	8 010	245 610
IV	MN(U)	117 100	19 340	136 440
V	MN, U	177 610	25 780	203 390
VI	MN/U, P	72 150	37 100	109 250
VII	MN/U, U-O/ZP	34 810	390	35 200
VIII	U/P	34 670	390	35 060
XII	MN/U	29 430	390	29 820
XIII	MN/U	69 590	6 840	76 430
XV	MN/U	167 630	7 620	175 250
XVI	MN/U	86 530	6 840	93 370
XVII	MN/U	7 250	-	7 250
XVIII	MN, U, U-H, KD-Gp/KD-Gg, I-Kś	30 090	6 440	36 530
XIX	MN/U, R	-161 370	36 320	-125 050
Razem		**918 760**	**174 000**	**1 092 760**

B. Zmiana wartości nieruchomości.

Dla określonych cen gruntów oraz stawek renty planistycznej oszacowano następujące wielkości potencjalnych wpływów z opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości - przy założeniu, że w okresie 5 lat po uchwaleniu Planu sprzedanych będzie ok. 15-30% nieruchomości w zależności od struktury stanu własności oraz położenia w obszarze Miasta:

Obszar zmian wg projektu planu	Przeznaczenie wg projektu zmian Planu*	cz. działek sprzedanych w ciągu 5 lat [%]	**Potencjalne wpływy z opłaty planistycznej [zł]**

I	MN/U	15%	1 900
II	MN, MN/U	20%	10 470
III	MN/U, U	15%	34 540
IV	MN(U)	25%	32 070
V	MN, U	25%	118 520
VI	MN/U, P	25%	23 300
VII	MN/U, U-O/ZP	15%	4 610
VIII	U/P	30%	12 760
XII	MN/U	15%	3 980
XIII	MN/U	20%	12 580
XV	MN/U	20%	30 300
XVI	MN/U	15%	11 740
XVII	MN/U	-	-
XVIII	MN, U, U-H, KD-Gp/KD-Gg, I-Kś	15%	12 610
XIX	MN/U, R	-	-
Razem			**309 380**

W kolejnych latach od uchwaleniu zmiany Planu wielkość opłaty planistycznej (zależna również od prawdopodobieństwa zbycia terenu w danym roku) wynosi:

lata od uchwalenia zmiany Planu	**Opłata planistyczna w kolejnych latach [zł]**
1	61 880
2	108 280
3	30 940
4	30 940
5	77 340
Razem	**309 380**

C. Opłaty adiacenckie.

Oszacowanie wzrostu wartości nieruchomości objętych opłatą adiacencką może być obarczone błędem wynikającym z faktu, iż tereny w obszarze zmian Planu mają aktualnie częściowo dostęp do infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych a także z faktu, że obsługa komunikacyjna oraz inżynieryjna większości tych terenów została wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym. Stan taki wymaga przeprowadzenia szczegółowej analizy warunków, jakie powstałyby dla każdej nieruchomości w wyniku budowy planowanej infrastruktury i dróg oraz ewentualnych scaleń i podziałów nieruchomości zgodnych z ustaleniami Panu. Jednocześnie biorąc pod uwagę zmniejszony zakres inwestycji drogowych oraz inżynieryjnych (w stosunku do ustaleń obowiązującego Planu) oraz fakt, że dotychczas w Gminie nie stosuje się opłat adiacenckich można uznać, że potencjalne zyski z tytułu tych opłat nie będą miały istotnego wpływu na bilans skutków finansowych dla budżetu Gminy.

D. Koszty wykupu nieruchomości.

Dla określonych cen gruntu oraz zmian powierzchni terenów koniecznych do wykupu prognozuje się następujące zmiany wydatków z budżetu Gminy:

- dla realizacji układu drogowego zmniejszenie kosztów wykupu o około:
  - 853 500 zł,
- dla pozostałych inwestycji lokalnych zwiększenie kosztów wykupu o około:
  295 500 zł.

W związku z powyższym łączne koszty wykupu nieruchomości zmniejszą się (w stosunku do zakresu inwestycji wynikającego z ustaleń obowiązującego Planu) o około **- 558 000 zł**.

E. Nakłady inwestycyjne.

Dla określonego zakresu oraz cen jednostkowych prognozuje się następujące zmiany wydatków z budżetu Gminy:

- dla realizacji drogowych zmniejszenie nakładów inwestycyjnych o około:
  - 2 786 300 zł,
- dla realizacji inżynieryjnych zmniejszenie nakładów inwestycyjnych o około:
  - 1 085 800 zł.

Zgodnie z powyższymi zestawieniami łączne koszty realizacji inwestycji lokalnych zmniejszą się (w stosunku do zakresu inwestycji wynikającego z ustaleń obowiązującego Planu) o około **- 3 872 100 zł**.

IV. Wnioski

W przedstawionej prognozie określono parametry zagospodarowania oraz czynniki ekonomiczne mogące mieć istotny wpływ na skutki finansowe dla budżetu Gminy wynikające z uchwalenia zmian „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta)". Przyjęto, iż stan całkowitego zagospodarowania terenów w oparciu o ustalenia sporządzanego Planu będzie możliwy do osiągnięcia w okresie 20 lat od uchwalenia planu miejscowego.

Dla określonych danych wejściowych oraz przyjętych w prognozie założeń, zgodnie z przedstawionymi wyliczeniami można oszacować następujące skutki finansowe dla budżetu Gminy:

- Zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów zgodnie z przedmiotowym projektem Planu pozwolą na zwiększenie intensywności zagospodarowania (w granicach analizowanych obszarów zmian) co spowoduje wzrost dochodowości terenów a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości - jako czynnika niezależnego od zmian koniunktury na rynku nieruchomości oraz sytuacji finansowej podmiotów gospodarczych;
- Wzrost docelowego rocznego dochodu po zrealizowaniu inwestycji w oparciu o ustalenia zmiany Planu prognozuje się w wysokości - ok. **1,09 mln zł/rok** dla roku tzw. perspektywy (tj. dla stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów zgodnie z planem miejscowym) - jest to wartość o jaką zwiększy się roczna dochodowość terenów względem dochodowości prognozowanej w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego; natomiast zakładając równomierny wzrost zainwestowania obszaru w 20-to letnim okresie prognozy łączny dochód może zwiększyć się o ok. **10,40 mln zł**;
- Dodatkowe potencjalne dochody związane będą z możliwością naliczania opłaty planistycznej – ich wartość oszacowano na ok. 309 tys. zł w okresie 5 lat od uchwalenia planu miejscowego;

- Jednocześnie zgodnie z zapisami zawartymi w projekcie zmiany Planu zmniejsza się zakres niezbędnych realizacji drogowych oraz inżynieryjnych co pozwala na zmniejszenie prognozowanych kosztów wykupu nieruchomości o ok. 0,56 mln zł oraz zmniejszenie prognozowanych kosztów realizacji inwestycji lokalnych o ok. 3,87 mln zł.

Biorąc pod uwagę prognozowany wzrostu dochodowości terenów w granicach wyznaczonych obszarów zmian Planu przy jednoczesnym zmniejszeniu nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją planowanego zagospodarowania można uznać, że relacje ekonomiczne wynikające z ustaleń sporządzanej zmiany Planu są korzystne dla budżetu Gminy.