

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CZAPLINEK

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

OPRACOWAŁA: mgr inż. Agnieszka Calik-Jończak

SIERPIEŃ 2014

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
II. ZAKRES OPRACOWANIA I UWARUNKOWANIA LOKALNE.....	3
2.1. Podstawy prawne	3
2.2. Zakres opracowania	3
2.3. Specyfika uwarunkowań lokalnych gminy	3
III. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.....	4
IV. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY WŁASNE NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY.....	5
4.1. Wpływ z podatku od nieruchomości.....	5
4.2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.....	5
4.3 Opłaty od czynności cywilnoprawnych.....	5
4.4 Wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych	6
4.5. Wydatki związane z realizacją celu publicznego.....	6
4.5.1. Budowa drogi	6
Nie przewidziano wydatków związanych z budową dróg.	6
4.5.2. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	6
V. PODSUMOWANIE I WNIOSKI.....	7

I. WSTĘP

Celem gospodarowania przestrzenią jest dążenie do zrównoważonego wykorzystania zasobów i walorów przestrzeni i powiązania ich z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu i jakości życia, oraz trwałym zachowaniem wartości środowiska dla potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Analiza przestrzeni w aspekcie społecznym, ekonomicznym i ekologicznym ma swoje odzwierciedlenie w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak i w niniejszej prognozie skutków finansowych uchwalenia tegoż planu. Podstawą prawną do wykonania prognozy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy wykonawcze.

II. ZAKRES OPRACOWANIA I UWARUNKOWANIA LOKALNE.

2.1. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t., z późniejszymi zmianami/
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164, poz.1587/

2.2. Zakres opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwana dalej Prognozą obejmuje obszar, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do opracowania planu. Posiada ona swoje umocowanie prawne w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres niniejszej Prognozy jest zgodny z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje w szczególności:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2.3. Specyfika uwarunkowań lokalnych gminy

Przestrzeń jest dobrem rzadkim, którego wartość jest kształtowana przez trendy rynkowe, takie jak popyt i podaż, dlatego w celu dobrego przedstawienia elementów Prognozy należy dokładnie zidentyfikować lokalne uwarunkowania rynku, jak i aspekty ekonomiczne w szerszej skali – skali gminy, które mimo że nie podlegają bezpośredniej ocenie mają wpływ na

wyniki Prognozy. Do podstawowych elementów wpływających na uwarunkowania ekonomiczne ocenianej jednostki zaliczyć można:

- położenie,
- powiązania komunikacyjne,
- bogactwa naturalne,
- inne czynniki niezwiązane z przestrzenią.

Gmina Czaplinek położona jest w południowo-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, w centrum Pojezierza Drawskiego - krainy o wybitnych walorach krajobrazowych i przyrodniczych, jednocześnie strategicznym znaczeniu ekologicznym (źródłiska rzek Przymorza i dorzecza Odry).

Administracyjnie przynależy do Województwa Zachodniopomorskiego, z siedzibą w Szczecinie oraz Powiatu Drawskiego, z siedzibą w Drawsku Pomorskim. Zajmuje obszar o powierzchni 365 km², zamieszkały przez ponad 12 tysięcy osób. Na terenie gminy jest 48 miejscowości wchodzących w skład 29 sołectw. Siedziba władz samorządu Gminy mieści się w Czaplinku.

Przez teren gminy i miasta Czaplinek przebiega droga krajowa nr 20 oraz droga wojewódzka nr 163 o znaczeniu regionalnym Poznań - Kołobrzeg. Gmina posiada połączenie kolejowe Szczecinek - Runowo Pomorskie - Szczecin, umożliwiające dojazd do większości miast w Polsce. Posiada również dogodne połączenia autobusowe m.in. ze Szczecinem, Poznaniem, Turkiem, Koszalinem, Kołobrzegiem, Słupskiem, Warszawą.¹

Niniejsza prognoza obejmuje teren miasta Czaplinek, zwany dalej planem.

III. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Niniejsza Prognoza uwzględnia elementy istotne z punktu widzenia budżetu gminy, których wartość może ulec zmianie w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek obejmującego obszar ewidencyjny w mieście Czaplinek.

Prognozę obliczono metodą dyskontową dla 10 letniej perspektywy czasu, liczonej od chwili uprawomocnienia się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego natomiast wskaźniki, stawki podatkowe i wartość nieruchomości przyjęto na sierpień 2014 tj. moment opracowywania niniejszej prognozy. Założenia projektowe:

- Stawki podatkowe przyjęto na podstawie uchwały Nr XXXIII/433/13 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 30 października 2013 roku w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- uwzględniono uchwałę nr XVI/150/07 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 7 grudnia 2007 roku z późniejszymi zmianami w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości.
- Podatek rolny naliczono zgodnie z wytycznymi zawartymi w ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U.2013.1381 j.t., z późn. zm.).
- Gmina Czaplinek znajduje się w IV okręgu podatkowym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych. (Dz. U. Nr 143, poz. 1614).
- Na podstawie zbiorów danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) określono trend rozwoju zainwestowania terenów.
- Średnią rynkową wartość nieruchomości przyjęto na podstawie analizy cen transakcji zbytu nieruchomości na terenie gminy Czaplinek.

¹ źródło: <http://www.czaplinek.bip.net.pl>

IV. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY WŁASNE NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY

4.1. Wpływ z podatku od nieruchomości

W planie nie przewiduje się nowych przekształceń terenów budowlanych. Zaplanowano zwiększenie intensywności zabudowy, co teoretycznie może przynieść niewielkie przychody gminie z tytułu podatku od nieruchomości. Jednakże w prognozie nie uwzględniono wpływu z tego tytułu ze względu na znikomą wartość zmiany tego podatku.

4.2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Stawkę jednorazowej opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu przyjęto zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i projektem uchwały planu.

Dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości na skutek uchwalenia planu muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- a) zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wartość opłaty obliczono z wykorzystaniem elementów rachunku prawdopodobieństwa. Czas zbycia nieruchomości będzie wynikiem pewnej zmiennej losowej. Według badań opisanych w literaturze² stwierdzono, że najbardziej prawdopodobna jest sprzedaż gruntu w drugim roku i po upływie piątego roku. Z ustawy wynika, że należne opłaty wnoszą się w okresie 5 lat licząc od dnia wejścia w życie miejscowego planu, więc zbycie nieruchomości po upływie 5 lat nie implikuje konieczności wniesienia opłaty.

W Prognozie nie uwzględniono wpływów z tytułu opłaty planistycznej ze względu na brak terenów, gdzie po uchwaleniu planu wzrosną ich wartości.

4.3 Opłaty od czynności cywilnoprawnych

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku przychodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych.

W Prognozie nie uwzględniono wpływów z tytułu opłaty od czynności cywilnoprawnych ze względu na brak terenów, które po uchwaleniu planu objęte zostaną taką opłatą.

² Źródło: Żróbek S., Krajewska M., „Wybór wariantu rozwiązań planistycznych w zależności od skutków ekonomicznych uchwalenia i realizacji ustaleń planu miejscowego [w:] materiały I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN „Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych”, Gdańsk marzec 2001 r.

4.4 Wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych

W prognozie nie przewidziano wpływów ze sprzedaży gruntów gminnych ze względu na znikomą ich wartość.

4.5. Wydatki związane z realizacją celu publicznego

4.5.1. Budowa drogi

Nie przewidziano wydatków związanych z budową dróg.

4.5.2. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

W prognozie nie przewidziano wydatków dla gminy związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

V. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w znaczący sposób na wynik finansowy gminy Czaplinek. W Prognozie nie zaplanowano wydatków związanych z realizacją celu publicznego. Nie przewiduje się również przychodów.

Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami, nie tylko finansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów będzie motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Należy mieć również na uwadze to, iż prognoza została sporządzona dla sytuacji gdy zrealizowane zostaną wszystkie przyjęte w planie założenia i wszystkie tereny zostaną zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Wydaje się, iż na dzień opracowania prognozy, jest to hipoteza optymistyczna. Należy w związku z tym uzyskane wyniki traktować jako pewne proporcje w relacji zysków do poniesionych strat, niż wymierne wartości.

Reasumując wydaje się, iż całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu miasta stałym źródłem wpływów z tytułu podatków. Rozwój przedsiębiorstw z nowymi miejscami pracy, ograniczy jednocześnie nakłady na pomoc socjalną poprzez zmniejszenie bezrobocia. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w planie będzie pozytywnie oddziaływał jeszcze przez długi czas po okresie objętym prognozą. Dlatego inwestycja w planowany rozwój na pewno przyniesie materialne jak i niematerialne korzyści gminie Czaplinek.