

**PROGNOZA
SKUTKÓW FINASOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CZAPLINEK
DLA DZIAŁKI NR 14 OBR. 0004 CZAPLINEK**

Drawsko Pomorskie, lipiec 2019 r.

1. Podstawa prawna sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany

- A) Uchwała Nr XXVII/237/16 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działki nr 14 obr. 04 Czaplinek.
- B) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) - art. 17 i art. 36.
- C) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - §11 (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 1587).

2. Umocowanie prawne gminy jako podstawowej jednostki dokonującej planowania przestrzennego

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego posiada prawo określania polityki przestrzennej na swoim obszarze administracyjnym na podstawie art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Kształtowanie ładu przestrzennego obok zadań realizowanych przez gminę jest jednym z elementów stanowiących o odrębności i samodzielności władczej gminy. Prowadzenie polityki przestrzennej jest zobrazowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i jest prawnie umocowane za pomocą aktów prawa miejscowego.

2.1. Zadania własne gminy

Do zakresu działania gminy należą sprawy związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb lokalnej społeczności. Zadania te, gmina wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Co znaczy, że gmina samodzielnie decyduje o swoich sprawach i jedynym ograniczeniem tej samodzielności jest obowiązujące prawo. Zadania gminy ustawowo zostały podzielone na zadania własne i zlecone. Zadania własne gminy właściwie można określić w czterech kategoriach spraw związanych z:

- infrastrukturą techniczną (drogi, wodociągi, sieci kanalizacji sanitarnej, oświetlenie ulic itp.),
- infrastrukturą społeczną (szkolnictwo, opieka zdrowotna, opieka społeczna, sport i rekreacja),
- porządkiem i bezpieczeństwem publicznym (np. ochrona przeciwpożarowa),
- ładem przestrzennym i ekologicznym (planowanie przestrzenne, ochrona środowiska itp.).

2.2 Gospodarka finansowa gminy

Gmina gospodarkę finansową prowadzi samodzielnie na podstawie budżetu określonego w trybie uchwały na okres jednego roku kalendarzowego. Budżet jest planem finansowym określającym dochody i wydatki gminy. Poza tym gmina może korzystać z ogólnie znanych instrumentów finansowych tj. zaciągać zobowiązania finansowe w postaci kredytów lub pożyczek czy korzystać z instrumentów rynku kapitałowego (np. obligacje komunalne). Obecnie duże znaczenie ma możliwość uzyskania znacznych środków finansowych na rozwój infrastruktury technicznej, których źródłem są fundusze Unii Europejskiej. Biorąc pod uwagę, że głównym dochodem własnym gminy są podatki od nieruchomości, odpowiednio kreowana polityka przestrzenna będzie skutkować wpływami do budżet na optymalnym poziomie.

3. Obszary dochodów i kosztów z tytułu sporządzenia lub zmiany miejscowego planu

3.1 Koszty sporządzenia lub zmiany planu

Obciążenia finansowe gminy będące następstwem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany zestawiono w tabeli poniżej.

I. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: - korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części; - następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw jw. może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
II. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: - drogi, - tereny zielone, - inne lokalne cele publiczne.
III. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: - dróg, - sieci kanalizacji sanitarnej, - sieci kanalizacji deszczowej, - sieci wodociągowej, - urządzenia terenów zielonych, - sieci oświetlenia ulic.
IV. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina musi ponieść koszty: - opracowania planu, - wykonania wycen dla ustalenia różnych, rekompensat i nabycia nieruchomości, - wykonania wycen dla ustalenia tzw. opłaty „planistycznej” i opłaty adiacenckiej.

3.2 Dochody z tytułu sporządzenia lub zmiany miejscowego planu

Podstawowym źródłem dochodów ze sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są podatki i opłaty.

1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość naliczania opłaty planistycznej i stosuje się ją w przypadku zmiany wartości nieruchomości. Sporządzenie planu lub jego zmiana może spowodować wzrost wartości nieruchomości. Mechanizm naliczania opłaty planistycznej uruchamia się w momencie sprzedaży dane nieruchomości, gdzie jej wartość została zmieniona w wyniku sporządzenia lub zmiany planu, ale dotyczy to okresu do 5 lat od uchwalenia planu. Wymaga prognozowania nie tylko wartości, ale również prawdopodobieństwa sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata.
2. Głównym dochodem jest podatek od nieruchomości, którego wartość jest określana na podstawie funkcji zagospodarowania danego terenu. Jednak dochód ten jest ograniczony w czasie i obwarowany dodatkowymi ustaleniami przepisów odrębnych. Wzrost przychodu z podatków wymaga prognozowania rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, gdyż jest to warunkiem zmiany podatku tj. pojawienie się budynków i rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej czy użytkowania budynków mieszkalnych lub usługowych.
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje opłatę adiacencką, która jest ustalana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem publicznych środków finansowych jak również opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości. Naliczanie opłat adiacenckich ograniczone jest 3 letnim okresem od dnia odbioru wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz udziałem środków publicznych przy realizacji inwestycji.
4. Kolejnym obszarem potencjalnego dochodu są opłaty od czynności cywilno - prawnych. Jednak wymagają one zaistnienia zdarzeń, co jest rozłożone w czasie i trudne do prognozowania.

5. W przypadku sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany może nastąpić wzrost wartości mienia komunalnego i tym samym wzrost dochodów ze sprzedaży gruntów przez gminę.

4. Opis obszarów, którego dotyczy sporządzenie miejscowego planu, który może wywołać skutki finansowe

Projekt planu, do którego odnosi się prognoza, zakłada znaczne modyfikacje w stosunku do planu obowiązującego i modyfikacje te mogą mieć wpływ na budżet Gminy Czaplinek. Zmianie uległa przede wszystkim przeznaczenie terenu - z rolniczego na przeznaczenie związane z zabudową turystyczną i usługami sportu i rekreacji.

Znaczna część powierzchni działki nr 14 obręb 0004 m. Czaplinek w projekcie planu została opisana jako: Ut - tereny zabudowy usług turystyki i US - tereny sportu i rekreacji o powierzchni około 8,71 ha oraz ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej o powierzchni około 5,12 ha.

Zmiany przeznaczenia gruntów może wywołać potencjalne dochody z tytułu opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

Dochodów z tytułu opłaty planistycznej nie szacowano jednak. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidują 5 letni okres od uchwalenia planu, na pobór opłaty planistycznej przy sprzedaży nieruchomości której wartość wzrosła. Świadomość i znajomość przepisów prawa przez właścicieli nieruchomości powoduje to, że nie dokonują sprzedaży nieruchomości oczekując na koniec „okresu możliwości naliczania opłaty planistycznej” i przeprowadzają transakcje po upływie 5 lat.

Wobec takiego stanu rzeczy, przewidywanie dochodów z tytułu opłaty planistycznej, nie jest możliwe i byłoby jedynie dywagacją.

Jedynym potencjalnym kosztem, co prawda niewynikającym bezpośrednio z ustaleń planu będzie budowa infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej i umożliwienia podłączenia działki nr 14 (pozostawienie na działce studzienki wodomierzowej i studni przyłączeniowej kanalizacji sanitarnej). Zwrócić należy uwagę na to że ustalenia planu dopuszczają rozwiązanie zastępcze, co pozwoli gminie na realizację inwestycji w późniejszym czasie

5. Prognoza skutków finansowych sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5.1 Koszty związane z budową dróg oraz infrastruktury technicznej

Zestawienie szacunkowych kosztów budowy infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych i wewnętrznych położonych na gruntach gminy, przy następujących założeniach:

- długość sieci kanalizacji sanitarnej około 1000 m,
- długość sieci wodociągowej około 1000 m,

Rodzaj infrastruktury		Jedn. miary	Cena jednostkowa (w zł.)	Ilość jedn.	Wartość (w zł.)
1		2	3	5	6
Kanalizacja sanitarna	kolektor	m	500	1000	500 000
Wodociąg	sieć rozdzielcza	m	300	1000	300 000

*Ostateczną wartość robót można oszacować jedynie na podstawie projektu budowlanego i kosztorysów inwestorskich.

Szacunkowy* koszt: 800 000 zł.

5.2. Dochody.

5.2.1. Prognozowane dochody z naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału obliczono wg. algorytmu obliczeniowego (wykorzystano algorytm obliczeniowy z publikacji „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszk wyd. Edukateria Olsztyn 2006).

Przyjęto następujące wartości i założenia:

- 1) stawkę procentową opłaty adiacenckiej - 20%;
- 2) trend czasowy przed podziałem - 2%;
- 3) trend czasowy po podziale - 2%;
- 4) oprocentowanie wkładów - 3%;
- 5) wartość gruntu przed podziałem - grunty UT i US - 45 zł/m² grunty ML 55 zł/m²;
- 6) wartość gruntu po podziale - grunty UT i US - 55 zł/m² grunty ML 65 zł/m²;
- 7) okres podziału - od 1 roku do 3 lat od dnia uchwalenia planu;
- 8) powierzchnia terenu 1Ut,US - 9500 m², powierzchnia dróg około 1900 m²;

- 9) powierzchnia terenu 2Ut – 20500 m², powierzchnia dróg około 4100 m²;
- 10) powierzchnia terenu 3ML – 26300 m², powierzchnia dróg około 6500 m²;
- 11) powierzchnia terenu 4Ut,US – 18800 m², powierzchnia dróg około 3700 m²;
- 12) powierzchnia terenu 5ML – 24900 m², powierzchnia dróg około 6200 m²;
- 13) powierzchnia terenu 7Ut – 23400 m², powierzchnia dróg około 4600 m²;
- 14) powierzchnia terenu 8Ut,US – 14900 m², powierzchnia dróg około 2900 m².

Szacowany dochód: około 240 360,00 zł.

6. Wnioski.

Wydatki inwestycyjne na rozbudowę infrastruktury technicznej, niekoniecznie muszą być zrealizowane w sposób opisany w prognozie. Inwestycje mogą być realizowane w różnych latach na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych, gmina może uzyskać na ich realizację odpowiednią dotację celową. Z całą pewnością oszacowana kwota nie jest kwotą, która mogłaby obciążyć budżet gminy jednorazowo i w ciągu krótkiego czasu. Podkreślić należy, że ostateczne koszty budowy infrastruktury technicznej, mogłyby być oszacowane jedynie w kosztorysie inwestorskim sporządzonym na podstawie projektu budowlanego.

Dochodem gminy z tytułu uchwalenia planu, mogą być podatki od nieruchomości i odpisy podatku dochodowego osób zatrudnionych w obiektach usługowych.

Prognozowanie ich jest praktycznie niemożliwe, uzależnione jest bowiem od wielu czynników trudnych do przewidzenia tj. od polityki fiskalnej gminy wobec poszczególnych inwestorów, powierzchni wybudowanych budynków i okresu ich oddania do użytkowania oraz ilości stanowisk pracy.

Założone w uchwale w sprawie miejscowego planu, stawki opłaty planistycznej, zabezpieczają interes finansowy gminy, na wypadek sprzedaży działek przed upływem 5 lat od uchwalenia planu.