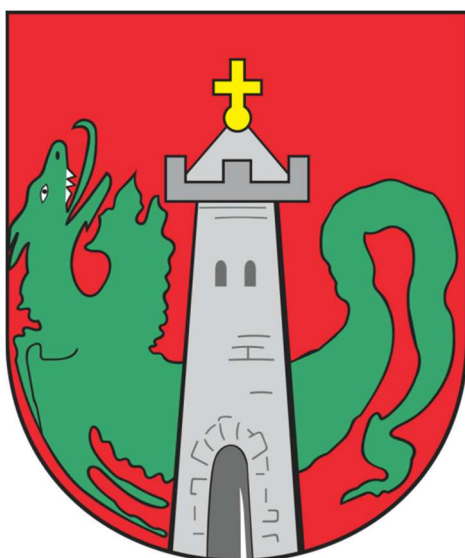


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻMIGRÓD W OBRĘBIE ŻMIGRÓDEK, DZ. 494**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**



Opracował:
dr WITOLD ANDRZEJCZAK



AKWADRAT Sp. z o.o., Gorzów Wlkp., 2020

SPIS TREŚCI

1. Podstawy formalno-prawne opracowania.....	3
2. Cel, przedmiot i zakres opracowania	4
3. Charakterystyka obszaru opracowania.....	5
3.1. Położenie oraz obecne zagospodarowanie obszaru.....	5
3.2. Dotychczasowa polityka przestrzenna.....	6
3.3. Struktura własnościowa obszaru	6
4. Założenia planistyczne	7
5. Prognoza dochodów gminy.....	7
5.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej	7
5.2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich	9
5.3. Dochody z tytułu sprzedaży działek.....	10
5.4. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	10
5.5. Dochody z tytułu podatku od dochodów	13
6. Prognoza wydatków gminy	13
6.1. Wydatki z tytułu odszkodowań i wykupów	13
6.2. Wydatki z tytułu realizacji infrastruktury technicznej	14
6.3. Wydatki z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej	14
7. Zestawienie prognozowanych dochodów i wydatków gminy	14
8. Uwagi i wnioski końcowe	15
9. Źródła informacji i wykorzystane materiały.....	15

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Prognoza skutków finansowych została wykonana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla terenu w gminie Żmigród w miejscowości Żmigródek, działka nr 494 (*uchwała Nr 0007.VIII.115.2019 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 494 obręb Żmigródek*).

Podstawę prawną sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi **art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Poszczególne zagadnienia, będące przedmiotem prognoz środowiskowych znajdują umocowanie także w szeregu innych aktów prawnych, którymi są m.in.:

ustawy:

- *ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 333 ze zm.),
- *ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.),
- *ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1170),
- *ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1463),
- *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),
- *ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
- *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990),
- *ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 815),
- *ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 888),
- *ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363),
- *ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.),
- *ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23 ze zm.),
- *ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 203 ze zm.),
- *ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.);

rozporządzenia:

- *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),

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 ze zm.);

uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie:

- uchwała Nr 0007.XII.155.2019 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości;
- uchwała Nr 0007.VIII.115.2019 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 494 obręb Żmigródek.

2. Cel, przedmiot i zakres opracowania

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnym elementem procedury planistycznej. Prognoza stanowi narzędzie służące do określenia „walorów ekonomicznych przestrzeni”, które definiuje art. 2 pkt 17 ww. ustawy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wywołać szereg konsekwencji finansowych zarówno dla samorządu jak i dla właścicieli nieruchomości. Przede wszystkim plan może w bardzo istotny sposób wpłynąć na wartość nieruchomości znajdujących się w jego granicach. Realizacja inwestycji możliwa na podstawie ustaleń planu stanowi z kolei źródło dochodów dla samorządu z tytułu podatku od nieruchomości. Innymi źródłami wpływów do budżetu mogą być opłaty adiacenckie i planistyczne oraz sprzedaż gruntów komunalnych. Jednocześnie założenia planu mogą generować finansowe obciążenia dla gmin, wynikające np. z konieczności dokonania wykupów (np. pod drogi lub inną infrastrukturę), konieczności wykonania uzbrojenia lub nawet z powodu ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.

Generalnym celem sporządzenia prognozy skutków finansowych jest zidentyfikowanie oraz określenie wysokości potencjalnych dochodów i wydatków gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego. W efekcie dokonanych analiz prognoza formułuje wnioski i zalecenia w zakresie realizacji założeń planu miejscowego. Docelowo prognoza może stanowić narzędzie wsparcia procesu decyzyjnego np. na etapie wyboru wariantu przewidzianego zagospodarowania lub w zakresie planowania wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dodatkowo na potrzeby obligatoryjnych analiz ekonomicznych w niniejszej prognozie znalazły się informacje kompleksowo charakteryzujące obszar objęty planem, takie jak:

- 1) położenie, powierzchnia i istniejące zagospodarowanie,
- 2) założenia planistyczne – bilans terenów przeznaczonych na poszczególne funkcje (w odniesieniu do stanu istniejącego),
- 3) struktura własnościowa,
- 4) sytuacja formalno-prawna (obowiązujące plany, wydane zgody i decyzje).

Horyzont czasowy niniejszej prognozy obejmuje okres 10 lat od momentu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

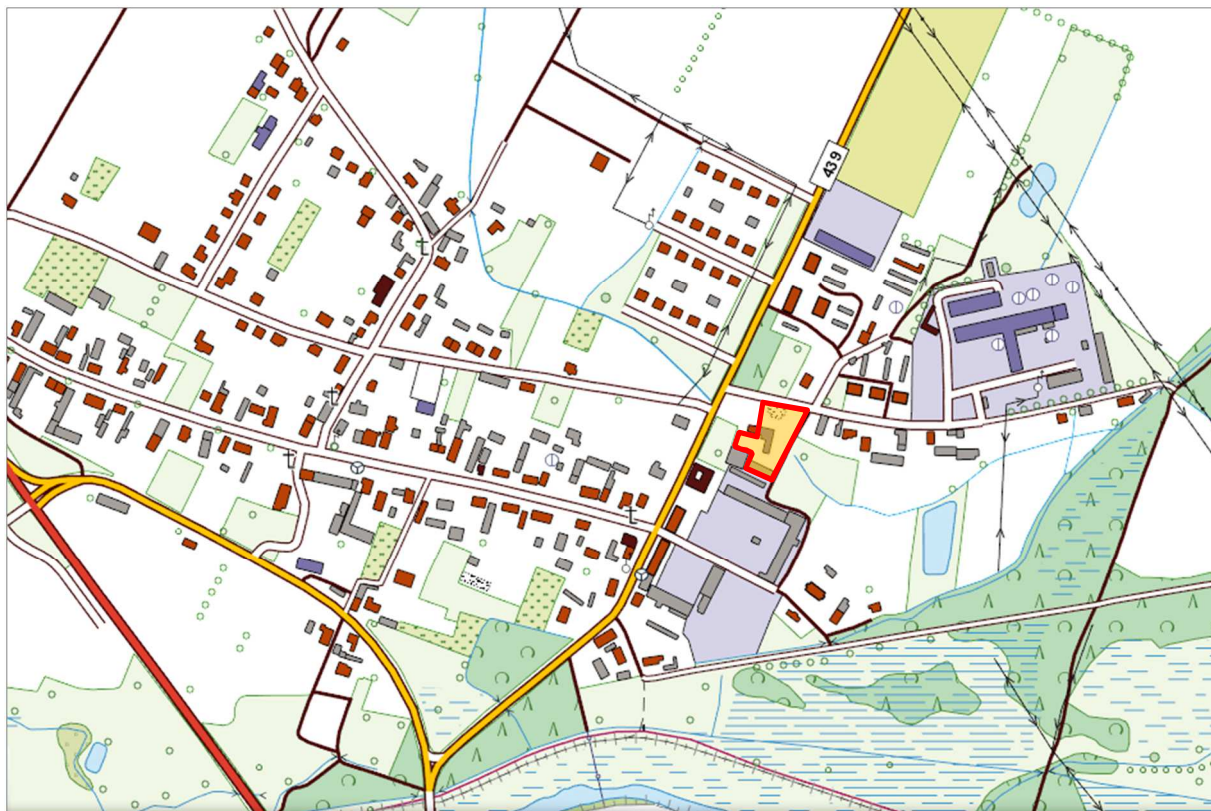
3. Charakterystyka obszaru opracowania

3.1. Położenie oraz obecne zagospodarowanie obszaru

Niniejsze opracowanie obejmuje teren o powierzchni 0,3080 ha położony w obrębie Żmigródek (działka nr 494 we wschodniej części miejscowości). Przedmiotowy obszar zajmuje ogrodzoną i zabudowaną działkę, na terenie której znajduje się nieużytkowany budynek mieszkalny, użytkowane budynki gospodarcze i wiaty, a także sieci infrastruktury technicznej. Teren planu zlokalizowany jest na południe od ul. Leśnej (droga gminna nr 102928D) w niedalekiej odległości od ul. Milickiej (droga wojewódzka nr 439). Teren opracowania stanowi fragment zwartego układu zabudowy miejscowości Żmigródek. Lokalizację przedmiotowego obszaru przedstawia Ryc.1.

Zabudowa na obszarze planu miejscowego istnieje prawdopodobnie co najmniej od początku XX w. Analiza archiwalnej mapy niemieckiej potwierdza, że przedmiotowy teren był od dawna zabudowany. Obecnie na terenie objętym planem znajduje się mieszanka obiektów z różnych okresów – składają się na nią zabytkowy budynek mieszkalny (nieużytkowany, dawna siedziba Nadleśnictwa Żmigród), budynek gospodarczy złożony z dwóch skrzydeł (prawdopodobnie z okresu PRL), częściowo murowana wiatka (z podobnego okresu) oraz współczesny blaszany garaż. Do budynku gospodarczego przylega użytkowany budynek mieszkalny, zlokalizowany na sąsiedniej działce. Działka jest uzbrojona, a teren podwórka został utwardzony tłuczniem.

W bezpośrednim sąsiedztwie od strony zachodniej znajduje się zabudowa o charakterze usługowym zlokalizowana po stronie południowej, a także zabudowa mieszkalna po stronie zachodniej, północnej i wschodniej. Ponadto po stronie południowo-wschodniej znajduje się wolny od zabudowy teren użytku zielonego.



Ryc.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem na tle zabudowy miejscowości Żmigródek (obszar opracowania oznaczony jest czerwoną linią z pomarańczowym wypełnieniem)

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej w skali 1:10 000, BDOT10k, www.geoportal.pl.

3.2. Dotychczasowa polityka przestrzenna

Na całym terenie objętym planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W maju 2019 r. zarządca terenu – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Żmigród, złożył wniosek do Urzędu Miejskiego w Żmigrodzie o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania terenu, w związku z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.

3.3. Struktura własnościowa obszaru

Cały teren objęty planem miejscowym stanowi jedna działka należąca do Skarbu Państwa, będąca w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Żmigród

4. Założenia planistyczne

Dotychczasowe wykorzystanie obszaru objętego prognozą, jest znaczne i stanowi dobrą podstawę dla przyjętych założeń planistycznych. Składają się na nie: nieużytkowany budynek mieszkalny (dawna siedziba Nadleśnictwa Żmigród), użytkowany budynek gospodarczy i częściowo murowana wiata, utwardzony tłuczniem plac pomiędzy zabudową (podwórko), a także niewielki płat zieleni urządzonej. Całość terenu jest uzbrojona, ogrodzona i posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Leśna)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada zachowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej, poprzez rozbudowę istniejących obiektów oraz ewentualne wprowadzenie nowej zabudowy. Skala całego przedsięwzięcia jest bardzo mała – zaledwie 1 działka o powierzchni 0,3080 ha, a przeznaczenie dość dobrze sprecyzowane. Plan określa wyłącznie jeden teren elementarny oznaczony symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.

Powierzchnia zabudowy może zająć do 40% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić co najmniej 20% powierzchni działki. Maksymalna intensywność zabudowy została określona na poziomie 0,6. Maksymalna wysokość budynków została zróżnicowana. Dla budynku zabytkowego nakazuje się zachowanie istniejącej wysokości, natomiast dla pozostałych budynków ustala się wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9 m. Dla wiat ustala się wysokość do 5 m. Dodatkowo dopuszczono zachowanie kondygnacji podziemnych (dawny budynek nadleśnictwa jest podpiwniczony).

Na całym terenie planu dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, jednocześnie zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych obiektów infrastruktury technicznej. Zasadniczo plan przewiduje obsługę infrastrukturalną w oparciu o rozwiązania sieciowe, jednak w przypadku niektórych mediów dopuszcza stosowanie rozwiązań indywidualnych – dla energii elektrycznej (mikroinstalacje fotowoltaiczne) oraz dla energii cieplnej. Obecne uzbrojenie terenu nie powinno wymagać znacznej rozbudowy. Zapewnienie dojazdów i miejsc parkingowych będzie w głównej mierze bazować na istniejących terenach komunikacji kołowej.

Reasumując, obecne wykorzystanie obszaru objętego opracowaniem planu jest znaczne, a założenia planistyczne mogą spowodować jego zintensyfikowanie w relatywnie niewielkim stopniu. Ze względu na określone wytyczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy może to nastąpić głównie w części podwórkowej.

5. Prognoza dochodów gminy

5.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej

Wystąpienie opłaty (renty) planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu. Podstawę prawną do naliczenia opłaty stanowi art. 36 ust. 4 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który mówi:

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Na podstawie art. 37 ust. 1 i 6 ww. ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala przedmiotową opłatę w drodze decyzji, opierając się przy tym o stawkę przyjętą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym będącym przedmiotem niniejszej prognozy (§11) wysokość stawki renty planistycznej przyjęto na poziomie równym 20%.

Uchwalenie miejscowego planu może spowodować wzrost wartości nieruchomości w przypadku przeznaczenia jej do pełnienia funkcji innej niż dotychczasowa. Zwłaszcza dotyczy to gruntów, które w wyniku przyjęcia planu miejscowego uzyskują prawo do zabudowy, stając się terenami inwestycyjnymi. Wzrost wartości nieruchomości spowodowany innymi czynnikami niż uchwalenie planu miejscowego nie może być brany pod uwagę podczas naliczania wartości renty planistycznej.

Działka objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w chwili obecnej gruntem leśnym (użytek Ls) w administracji Lasów Państwowych. Oznacza to, że wszelka zabudowa i zainwestowanie na tym terenie może służyć wyłącznie gospodarce leśnej. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nastąpi możliwość realizacji inwestycji innych aniżeli związane z gospodarką leśną, ze względu na uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W efekcie na przedmiotowym terenie będzie możliwe lokalizowanie funkcji innych niż gospodarka leśna, tzn. określonych w planie jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa. Tym samym wartość działki będzie wyższa.

Przyjęto następujące założenia dla obliczenia dochodu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej:

- w gminie Żmigród nie występuje obrót gruntami leśnymi, w związku z powyższym należy przyjąć, że bez planu miejscowego przeznaczającego przedmiotową nieruchomość na cele budowlane, jej sprzedaż jest praktycznie niemożliwa; w związku z powyższym wartość wyjściową nieruchomości (bez planu miejscowego) można określić jako 0 PLN;
- ze względu na plany obecnego właściciela działki objętej planem (Skarb Państwa, Nadleśnictwo Żmigród), przewiduje się jej całkowitą sprzedaż w okresie 5 lat od uchwalenia planu miejscowego; prognozuje się, że nastąpi to w 2 roku od uchwalenia planu;
- na potrzeby planowanej sprzedaży w 2011 r. zarządca nieruchomości zlecił wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości, która określiła wartość działki bez budynków na 89700 PLN, a wartość działki zabudowanej na 308000 PLN;
- wartość uzyskaną w operacji należy powiększyć o wzrost cen wywołany inflacją w latach 2011-20 na poziomie ok. 14%, z czego wynika, że obecna wartość całości przedmiotowej nieruchomości wynosi ok. 350000 PLN.

Ponieważ wartość nieruchomości wzrośnie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się wystąpienie dochodów gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej w wysokości **70 tys. PLN.**

5.2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich

Wystąpienie opłaty adiacenckiej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej (z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta ma na celu częściowe lub całkowite pokrycie kosztów gminy, poniesionych w związku z wykonywaniem określonych zadań własnych.

Podstawę prawną do naliczenia **opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości** stanowi art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który mówi:

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. (...)

Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału występuje, jeżeli przy zbywaniu tej nieruchomości w częściach wydzielonych uzyskuje się wyższą cenę niż cena możliwa do uzyskania w wyniku zbycia danej nieruchomości, jako jednej działki ewidencyjnej. Ustalenie przedmiotowej różnicy następuje po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego. Wzrost wartości nieruchomości spowodowany podziałem dokonany z urzędu lub podziałem niezależnym od ustaleń planu miejscowego nie może być podstawą naliczenia opłaty adiacenckiej.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały. W gminie Żmigród stawka ta nie została ustalona.

Na terenie objętym planem miejscowym założono ewentualne dokonanie scalań i podziałów poszczególnych działek. Ze względu na brak ustalenia przez Radę Miejską w Żmigrodzie wysokości opłaty, dochody z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości nie wystąpią.

Podstawę prawną do naliczenia **opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej** stanowią art. 144 ust. 1, art. 145 ust. 1 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które mówią:

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej,

a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Powyższa opłata pokrywa w całości lub części koszty jakie ponosi gmina budując infrastrukturę techniczną. Opłata stanowi dochód gminy bez względu na to, który z podmiotów publicznych uczestniczy w realizacji inwestycji. O obowiązku uiszczenia opłaty rozstrzyga decyzja o jej naliczeniu, nie zaś sam fakt stworzenia warunków do korzystania z infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym planem miejscowym nie założono budowy urządzeń infrastruktury technicznej finansowanej przez gminę. Wszelkie nakłady związane z rozwojem uzbrojenia terenu poniósł lub poniesie inwestor (właściciel terenu), ewentualnie podmioty trzecie. Ponadto Rada Miejska w Żmigrodzie nie ustaliła wysokości przedmiotowej opłaty. W związku z powyższym dochody z opłat adiacenckich z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej nie wystąpią.

5.3. Dochody z tytułu sprzedaży działek

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się działki należące do gminy Żmigród, w związku z powyższym dochody z tytułu sprzedaży działek nie wystąpią.

5.4. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Podstawę prawną do uzyskiwania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości stanowią art. 2 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych*, które mówią:

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 grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Dodatkowo art. 6 ust. 1 pkt 2 mówi:

Jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem.

Zgodnie z przywołaną ustawą, osoby prawne są obowiązane do składania organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania,

deklaracji na podatek od nieruchomości oraz odpowiedniego ich korygowania w razie zmian w wartości przedmiotów opodatkowania. Gmina ma również prawo do powołania biegłego, który ustali powyższą wartość.

Poziom wysokości podstawy opodatkowania przyjęto w poniższych obliczeniach zgodnie ze stanem prawnym na dzień opracowania prognozy. Dochody będą się zmieniać proporcjonalnie do stawek podatków przyjmowanych przez Radę Miejską w Żmigrodzie.

Dochody z tytułu podatku od gruntów

Rada Miejska w Żmigrodzie w 2019 r. przyjęła obowiązujące do dziś następujące stawki podatku od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków na poziomie 0,95 PLN za 1 m² powierzchni;
- pozostałych (w tym terenów mieszkaniowych) na poziomie 0,50 PLN za 1 m² powierzchni.

W chwili obecnej tereny objęte planem miejscowym stanowią ewidencyjnie grunty leśne, w związku z czym podlegają opodatkowaniu niskim podatkiem leśnym, którego wartość pominięto. Poniżej dokonano obliczenia należnej wartości podatku od gruntów w odniesieniu do stanu docelowego. Na tej podstawie możliwe będzie określenie dochodów gminy, wynikających ze zmiany gruntów na budowlane.

Wartość podatku od gruntów zależna jest od sposobu użytkowania i może ulegać zmianie, więc na potrzeby obliczeń przyjęto następujące założenia:

- teren MNU (łączna powierzchnia 3080 m²) zostanie wykorzystany w połowie na mieszkalnictwo (1520 m²), a w połowie na działalność usługową (1520 m²),
- zmiana kwalifikacji użytkowej i podatkowej gruntów objętych planem nastąpi w 3 roku od uchwalenia planu miejscowego,
- założono niezmiennosc stawki podatku od gruntów w prognozowanym okresie (podobnie dla stawki podatku od budynków), jednak należy przypuszczać, że ulegnie ona zmianie.

Tab.1. Wyliczenie docelowej rocznej wartości wpływu z tytułu podatku od gruntów przeznaczonych pod zabudowę

kategoria podatkowa gruntów		powierzchnia [m ²]	stawka podatku od gruntów za 1 m ² [PLN]	roczna wartość podatku od gruntów [PLN]
stan docelowy na podstawie ustaleń planu miejscowego	grunty mieszkaniowe (zab. jednorodzinna)	1520	0,50	760
	grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (zabudowa usługowa)	1520	0,95	1444
	razem	3080	-	2204

Źródło: obliczenia własne.

Tab.2. Przyrost wpływów z podatku od gruntów w okresie 10 lat od przyjęcia planu miejscowego

rok od uchwalenia planu	1	2	3	4	5	
grunty mieszkaniowe	0	0	760	760	760	
grunty gospodarcze	0	0	1444	1444	1444	
razem [PLN]	0	0	2204	2204	2204	
rok od uchwalenia planu	6	7	8	9	10	suma
grunty mieszkaniowe	760	760	760	760	760	6080
grunty gospodarcze	1444	1444	1444	1444	1444	11552
razem [PLN]	2204	2204	2204	2204	2204	17632

Źródło: obliczenia własne.

Zgodnie z przyjętymi powyżej założeniami w okresie 10 lat od uchwalenia planu miejscowego wpływy gminy z tytułu podatku od gruntów wyniosą łącznie **17,6 tys. PLN.**

Należy zwrócić uwagę, że obecnie na terenie objętym planem znajdują się użytki leśne, które przynoszą wpływy z tytułu podatku leśnego. Wraz ze zmianą kwalifikacji użytków na nieleśne, kwota podatku leśnego będzie ulegać zmniejszeniu aż do całkowitego zaniku w przypadku pełnej realizacji założeń planu miejscowego. Ze względu na relatywnie niewielką wartość wpływów z podatku leśnego, został on pominięty w niniejszym bilansie dochodów i wydatków gminy.

Dochody z tytułu podatku od budynków

Rada Miejska w Żmigrodzie w 2019 r. przyjęła obowiązujące do dziś następujące stawki podatku od:

- budynków mieszkalnych – 0,81 PLN od 1 m² powierzchni użytkowej,
- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej) na poziomie 23,90 PLN za 1 m² powierzchni użytkowej.

W chwili obecnej na przedmiotowym terenie znajdują się budynki opodatkowane wg powyższych stawek. Zakłada się, że w okresie 10 lat od uchwalenia planu miejscowego nie powstanie żadna nowa zabudowa na przedmiotowej działce, a przewidziane planem funkcje będą opierać się na istniejącej zabudowie, która nie ulegnie w tym okresie rozbudowie. W związku z powyższym w okresie objętym prognozą nie przewiduje się wzrostu dochodów gminy z tytułu podatku od budynków.

Dochody z tytułu podatku od budowli

W momencie sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są znane szczegółowe projekty inwestycyjne. Nie jest wiadome, które obiekty będą realizowane jako budynki, a które jako budowle.

Nie znając rodzaju, ilości i wielkości ewentualnych budowli nie można określić ich wartości, a tym samym nie jest możliwe określenie wielkości dochodów z tytułu podatku od budowli równego 2% ich wartości.

5.5. Dochody z tytułu podatku od dochodów

Podstawę prawną do uzyskiwania dochodów z tytułu podatku od dochodów stanowi art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, który mówi:

W rozumieniu ustawy dochodami własnymi jednostek samorządu terytorialnego są również udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych oraz z podatku dochodowego od osób prawnych.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego możliwy jest rozwój inwestycji, polegający na lokalizacji obiektów usługowych. W efekcie można założyć wystąpienie dochodów z prowadzonej działalności. Jednocześnie możliwe utworzenie nowych miejsc pracy, w tym także dla mieszkańców gminy Żmigród. W obu przypadkach można przyjąć wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od dochodów, jednak ze względu na brak możliwości uzyskania jakichkolwiek założeń w zakresie przyszłych obrotów i zatrudnienia, prognoza skutków finansowych w tym aspekcie może być obarczona bardzo dużym błędem i jest niecelowa.

6. Prognoza wydatków gminy

6.1. Wydatki z tytułu odszkodowań i wykupów

Podstawę prawną do określania roszczeń odszkodowawczych oraz dokonywania wykupów związanych z uchwaleniem planu miejscowego stanowi art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi:

1. 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. (...)*

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Z powodów wskazanych w paragrafie 5.1. nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem planu miejscowego, a tym samym nie przewiduje się podstaw do wystąpienia roszczeń odszkodowawczych wobec gminy. Ustalenia planu miejscowego nie zakładają również wystąpienia wykupów nieruchomości na cele publiczne.

6.2. Wydatki z tytułu realizacji infrastruktury technicznej

Na terenie objętym planem miejscowym nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej finansowanej przez gminę. Rozwój uzbrojenia terenu leży w gestii inwestora (właściciela terenu) lub podmiotów trzecich. W związku z powyższym nie przewiduje się wystąpienia wydatków gminy z tytułu realizacji infrastruktury technicznej.

6.3. Wydatki z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej

Na terenie objętym planem miejscowym występują grunty leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które w wyniku realizacji ustaleń planu ulegną przeklasyfikowaniu na użytki budowlane. W chwili obecnej grunty te nie służą faktycznej produkcji leśnej (nie stanowią lasu w sensie rzeczywistym), a jedynie stanowią teren byłej siedziby Nadleśnictwa Żmigród, należący do Skarbu Państwa. W związku z powyższym wydatki gminy z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej nie wystąpią.

7. Zestawienie dochodów i wydatków gminy

Tab.3. Zestawienie dochodów i wydatków gminy w okresie 10 lat od przyjęcia planu miejscowego

	tytuł dochodu / wydatku		kwota w okresie 10 lat od uchwalenia planu miejscowego
DOCHODY	opłata planistyczna		70000 PLN
	opłata adiacencka	podział nieruchomości	nie wystąpi
		budowa urządzeń infrastruktury technicznej	nie wystąpi
	sprzedaż działek		nie wystąpi
	wzrost podatku od nieruchomości	grunty	17632 PLN
		budynki	nie wystąpi
		budowle	nie szacowano
	wzrost podatku od dochodów	osoby fizyczne	nie szacowano
osoby prawne		nie szacowano	
razem		87632 PLN	
WYDATKI	odszkodowania i wykupy		nie wystąpią
	budowa infrastruktury		nie wystąpi
	wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej		nie wystąpią
	razem		0 PLN
BILANS			87632 PLN

Źródło: obliczenia własne.

8. Uwagi i wnioski końcowe

Postępując się niniejszą prognozą należy uwzględnić szereg poniższych zastrzeżeń:

- 1) prognoza wykonana została jednowariantowo w oparciu o projekt planu miejscowego,
- 2) wyliczenia zawarte w prognozie mają charakter orientacyjny i nie mogą być podstawą do wydawania decyzji administracyjnych oraz naliczania jakichkolwiek opłat, a także na ich podstawie nie istnieje możliwość określenia wysokości dochodów gminy lub roszczeń,
- 3) prognozy nie należy utożsamiać z wyceną inwestycji lub nieruchomości – prognoza wskazuje zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości,
- 4) ekonomiczne symulacje przedstawione w prognozie mają charakter hipotetyczny – mogą, lecz nie muszą wystąpić,
- 5) powierzchnie przedstawione w prognozie zostały wyznaczone geodezyjnie (pochodzą w wypisu z ewidencji).

Niniejsza prognoza pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

- 1) ze względu na uwarunkowania ekonomiczne i formalno-prawne takie jak własności, istniejące zagospodarowanie oraz dotychczasowa polityka przestrzenna, większość potencjalnych przepływów finansowych nie wystąpi,
- 2) możliwe do oszacowania dochody gminy ograniczają się do opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości, a przychody z powyższego tytułu mogą wzmocnić budżet gminy,
- 3) można zakładać potencjalne, jednak niemożliwe do oszacowania wpływy z w wzrostu podatku od dochodów, spowodowane przyszłym prowadzeniem działalności usługowej i utworzeniem miejsc pracy na terenie objętym planem,
- 4) uchwalenie planu miejscowego nie wywoła żadnych wydatków dla gminy.

Reasumując, przeprowadzone analizy wskazują, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej prognozy, korzystnie wpłynie na finanse gminy Żmigród. W związku z powyższym ocena efektywności ekonomicznej kwalifikuje plan miejscowy do uchwalenia przez Radę Miejską w Żmigrodzie.

9. Źródła informacji i wykorzystane materiały

W celu sporządzenia niniejszej prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące dokumenty i opracowania:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród w obrębie Żmigródek, dz. 494;

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród, przyjęte *uchwałą XII/73/07 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r. z późniejszymi zmianami*;
- dane z Urzędu Miejskiego w Żmigrodzie dotyczące stawek podatkowych;
- mapa ewidencyjna gruntów;
- wypis z ewidencji gruntów;
- wycena nieruchomości, Statech, Wrocław, wrzesień 2011 r.

Literatura przedmiotu:

- *Opłaty adiacenckie z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej*. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, Biuro Koordynacji Przestrzennej, Poznań;
- *Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym* – materiały z seminarium szkoleniowego pt. „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”, luty 2004 r.;
- *Wytyczne i zalecenia sposobów opracowywania prognoz skutków finansowych uchwalenia m.p.z.p.* Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów, Wrocław – materiały z seminarium szkoleniowego, listopad 2007 r.