

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI SAMOTWÓR W REJONIE UL.SŁONECZNEJ**

Opracowanie: mgr inż. Dorota Krawczyk

Wrocław, luty 2021 r.

Spis treści

Spis treści	2
1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA	4
2.1. Podstawy prawne.....	4
2.2. Materiały źródłowe.....	4
3. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA– ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE	6
4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	7
5. PROGNOZA WPLYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE	8
5.1. Prognoza dochodów własnych.....	8
5.1.1. Wpływy z podatku od nieruchomości.....	8
5.1.2. Dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych.....	9
5.1.3. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.....	9
5.1.4. Oszacowanie wartości opłat adiacenckich.....	10
5.2. Prognoza wydatków.....	10
5.2.1. Obciążenia finansowe wynikające z art. 36 ust.1.....	10
5.2.2. Wykup terenów pod komunikację.....	10
5.2.3. Wykup pozostałych terenów na cele publiczne – gminnych.....	10
5.2.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej.....	10
6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI	11

1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. Poz. 293 z późn.zm.) jest między innymi uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez działania określone w art. 17 ust. 5 ww. ustawy oraz w § 11 Rozporządzenia 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), polegające na:

- a) określeniu prognozy wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) określeniu prognozy wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- c) opracowaniu wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ul. Słonecznej, sporządzono ze szczególnym uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem prognozy jest wskazanie skutków uchwalenia planu pod względem prawnym jak i finansowym, przedstawienie mocnych i słabych stron planu, określenie kosztu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, określenie wskazań dotyczących realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Kąty Wrocławskie oraz zasad ich finansowania.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1. Podstawy prawne

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. Poz. 293 z późn.zm.),
- b) 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),
- c) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

2.2. Materiały źródłowe

- a) projekt uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ul.Ślonecznej wraz z rysunkiem planu,
- b) mapa zasadnicza,
- c) mapa ewidencji gruntów,
- d) wypisy z rejestru gruntów dla obszaru objętego planem,
- e) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170),
- f) Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 333),
- g) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 143 poz. 1614),
- h) Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U.2020r.poz 802 z późn.zm.),
- i) Uchwała nr XXVII/394/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2021,

- j) Uchwała nr XXVIII/420/20 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od środków transportowych w roku 2021,
- k) Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2018 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2019
- l) Informacja z BIP Kąty Wrocławskie dot. Podatki lokalne: Podatek rolny - osoby fizyczne i prawne : <http://eboi.katywroclawskie.pl/dokumenty/pokaz/100>:

„Podatek rolny w 2019 r. wynosi:

- a) powyżej 1 ha przeliczeniowego gruntów - równowartość pieniężną 2,5 dt żyta – 135,90 zł (tj. 2,5 dt x 54,36 zł = 135,90 zł),***
- b) do 1 ha gruntów - równowartość pieniężną 5 dt żyta – 271,80 zł (tj. 5 dt x 54,36 zł = 271,80 zł).***

Średnia cena skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2019 wynosi 54,36 zł za 1 dt.”

- m) Uchwała Nr XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 marca 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie (opublikowany w Dz.U. Woj. Doln. z dnia 17 czerwca 1996r. Poz. 72 Nr 6),
- n) wizja lokalna terenu objętego planem,
- o) zbiory danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS), w którym określono trend rozwoju zainwestowania terenów,
- p) średnia rynkowa wartość nieruchomości, którą przyjęto na podstawie analizy cen transakcji zbytu nieruchomości na terenie gminy Kąty Wrocławskie.

3. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA– ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały obszar objęty projektem Planu ma powierzchnię 0,12 ha. Położony jest w obrębie wsi Samotwór. Miejscowość Samotwór położona jest w północnej części gminy. Przez miejscowość przebiega droga główna (ul.Główna). Skrzyżowanie z ul.Główną jest ul. Słoneczna, która prowadzi do obszaru Planu.Obejmuje on działki o numerach 45/4 oraz 45/5 we wsi Samotwór. Teren objęty Planem obejmuje zabudowę usługową: świetlica wiejska, plac zabaw oraz miejsce gromadzenia odpadów. W sąsiedztwie na dz.nr. 45/3 znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast na działkach od nr 45/6-46/13 znajduje się zabudowa garażowa. Zabudowa gospodarcza znajduje się na dz.nr. 45/41-38. Otoczenie zabudowy posiada ogrodzenia, parkingi, zieleni: niską i wysoką, stację uzdatniania wody, stół do pingponga, miejsce na ognisko, latarnie, linie elektroenergetyczne, ulicę, chodnik, tereny zagrodowe. Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna. Na terenie znajdują się latarnie. W sąsiedztwie obszaru (na drodze) znajdują się kratki ściekowe.

Ustalenia planu, związane są głównie z przeznaczeniem terenów pod rozbudowę terenów sportu i rekreacji oraz budowę świetlicy wiejskiej.

Należy podkreślić, że planowany sposób zagospodarowania jest spójny z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (tekst jednolity: Uchwała nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020r.)

Obszar objęty planem, o łącznej powierzchni ok. **0,12 ha**, obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) **1UP** - tereny usług publicznych o łącznej powierzchni **0,12ha**,

Potrzebą opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ul.Słonecznej jest zmiana obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 marca 1996r. (opublikowanego w Dz.U. Woj. Doln. z dnia 17 czerwca 1996r. Poz. 72 Nr 6), w zakresie umożliwienie realizacji inwestycji w zakresie usług sportu i rekreacji oraz rozbudowy świetlicy wiejskiej.

Projekt planu miejscowego ustala zasady w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ustala także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym projektem planu, nie występują nieruchomości, z których korzystanie będzie utrudnione lub niemożliwe, oraz takie, których wartość spadnie w związku z uchwaleniem planu.

4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizę rynku cen nieruchomości gruntowych, występujących w obrocie na terenie gminy Kąty Wrocławskie, przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości. Posiłowano się także informacjami służącymi określeniu stopnia popytu na nieruchomości, uzyskanymi w biurach pośrednictwa nieruchomości.

Orientacyjne, średnie wartości rynkowe cen 1 m² terenów zabudowanych i innych występujących w obrocie oszacowano w oparciu o bazę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych występujących w obrocie w okresie ostatnich dwóch lat. Do stanu projektowanego zastosowano powyższą procedurę, uwzględniając zmianę przeznaczenia gruntu, mającą znaczący wpływ na zmianę wartości nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości, uzyskano następujące wartości rynkowe w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu dla gruntu przeznaczonego pod zabudowę usługową, składy, magazyny oraz obiekty produkcyjne oszacowano średnią cenę na **250,00 zł**.

5. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE

5.1. Prognoza dochodów własnych

5.1.1. Wpływy z podatku od nieruchomości

Stawki podatku przyjęto na podstawie Uchwały Nr XXVII/394/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 października 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w 2021r.

Stawki roczne podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie w przedstawiają się następująco:

1. od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,90 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,74 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego :
 - 0,44 zł od 1 m² powierzchni, jeżeli łączna powierzchnia tych gruntów nie przekracza 0,5 ha,
 - 0,46 zł od 1 m² powierzchni, jeżeli łączna powierzchnia tych gruntów przekracza 0,5 ha;
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i położonych na terenach na których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,27 zł od 1 m² powierzchni.

2. od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - 0,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,25 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,31 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,96 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 8,11 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, a dla powierzchni budynków gospodarczych wyłączonych z gospodarstw rolnych przekazanych w zamian za świadczenia uregulowane w ustawie o ubezpieczeniu społecznym rolników, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 4,06 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na działalność gospodarczą w zakresie kultury fizycznej i sportu - 16,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

3. od budowli:

- a) służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz od rurociągów wody – 0,5% ich wartości,
- b) pozostałych - 2% ich wartości.

§ 2. Zwalnia się z podatku od nieruchomości – nieruchomości (budynki, budowle, grunty) zajęte na działalność w zakresie:

- kultury, kultury fizycznej, sportu,
- działalności bibliotecznej, świetlic,
- ochrony przeciwpożarowej,
- pomocy społecznej,
- cmentarzy,

pod warunkiem faktycznego prowadzenia przez właścicieli lub użytkowników tych nieruchomości działalności statutowej, do której zostali powołani. Powyższe zwolnienie nie obejmuje budynków lub ich części zajętych na cele mieszkalne, budynków gospodarczych, garaży itp. przekazanych w użytkowanie innym osobom fizycznym lub prawnym oraz budynków lub ich części, budowli, gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Z uwagi na to, że obszar opracowania planu stanowią grunty gminne, nie przewiduje się poboru podatków od nieruchomości.

5.1.2. Dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych

Nie przewiduje się dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.

5.1.3. Dochody z tytułu opłaty planistycznej

Opłata planistyczna jest dochodem własnym gminy, spowodowanym zbyciem nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, której wartość wzrosła wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, jeżeli sprzedaż nastąpiła w przeciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub

jego zmiana stały się obowiązujące. **Z uwagi, iż obszar objęty planem stanowią nieruchomości gminne nie przewiduje się poboru opłat z tytułu tzw. opłaty planistycznej.**

5.1.4. Oszacowanie wartości opłat adiacenckich

Gmina Katy Wrocławskie nie przewiduje poboru opłat adiacenckich z tytułu partycypacji właścicieli przyległych działek w kosztach budowy inwestycji infrastrukturalnych.

5.2. Prognoza wydatków

5.2.1. Obciążenia finansowe wynikające z art. 36 ust.1

Zgodnie z art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe lub utrudnione, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania. W projektowanym planie nie wystąpi utrudnienie korzystania z nieruchomości sąsiednich na skutek zmiany przeznaczenia terenu objętego planem. Nie wystąpią więc roszczenia z tego tytułu.

5.2.2. Wykup terenów pod komunikację

Projekt planu nie przewiduje nowych terenów komunikacji publicznej, w związku z powyższym Gmina nie poniesie zatem wydatków związanych z wykupem terenów pod komunikację.

5.2.3. Wykup pozostałych terenów na cele publiczne – gminnych

Projekt planu przewiduje realizację inwestycji celu publicznego. Gmina nie poniesie zatem wydatków związanych z wykupem terenów pod pozostałe cele publiczne, gdyż są to tereny należące do gminy.

5.2.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Zakres prognozy w części dotyczącej infrastruktury technicznej reguluje punkt 2 paragrafu 11 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587), który stanowi, że należy określić „*prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy*”.

Czynności niezbędne do określenia orientacyjnej wartości wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy prowadzą do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty. W interesującym nas zakresie, zadania te, w szczególności obejmują sprawy: gminnych dróg i placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gaz. Ustawa o samorządzie terytorialnym w ustępie 2 artykułu 7 stanowi jednak, iż to ustawy określają, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy. Zatem z wyraźnego przepisu prawa musi wynikać, że jakieś zadanie własne gminy jest zadaniem o charakterze obowiązkowym.

Dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędnym staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz jej pożądane parametry techniczne. Ogółem koszty budowy infrastruktury technicznej oszacowano na poziomie **185 650,00 zł**

Z zapisów przyjętych w projekcie planu, nie wynika wprost obowiązek realizacji nowych inwestycji bądź modernizacji z zakresu infrastruktury technicznej.

6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Z uwagi na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi *Samotwór w rejonie ul.Słonecznej* obszar objęty planem, o łącznej powierzchni ok. **0,12 ha**, obejmuje tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1UP - tereny usług publicznych o łącznej powierzchni **0,12ha**

Potrzebą opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi *Samotwór* w rejonie ul.Słonecznej jest zmiana obowiązującej zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór, gmina Kąty Wrocławskie zatwierdzonego XXIII/188/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 marca 1996r. (opublikowanego w Dz.U. Woj. Doln. z dnia 17 czerwca 1996r. Poz. 72 Nr 6), w zakresie umożliwienie realizacji inwestycji w zakresie usług sportu i rekreacji oraz rozbudowy świetlicy wiejskiej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór w rejonie ul. Słonecznej, spowoduje w przyszłości znaczące obciążenie finansowe dla Gminy. Obciążenia te, będą wynikać z realizacji zamierzeń inwestycyjnych stanowiących zadania własne gminy, którymi są planowane obiekty usług sportu i rekreacji oraz urządzenia sportowe takie jak: hala sportowa, boiska itp. oraz świetlica wiejska.

Z uwagi jednak, iż **obszar opracowania planu stanowią grunty gminne, nie przewiduje się poboru opłat z tytułu tzw. opłaty planistycznej czy podatku od nieruchomości.**

Ogółem koszty budowy infrastruktury technicznej oszacowano na poziomie **185 650,00 zł**. Wyszczególnione powyżej wydatki dotyczą zarówno zadań własnych gminy Kąty Wrocławskie jak i zadań operatorów sieci.

Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że sytuacja na rynku nieruchomości jest dzisiaj wyjątkowo niestabilna i przyjęte założenia mogą się nie sprawdzić.