



## **Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba**



Katowice, luty 2010r.



tel. 0 32 251 60 07 tel. kom 0 603 689 105

SCARBEKO Sp. z o.o.

**SCARBEKO SPÓŁKA Z O.O.**

NIP 954-22-27-064

40-036 KATOWICE, ul. Ligonia 30/1

tel./fax. (0 32) 251 60 07

Nr KRS 0000153882 Sąd Rejonowy dla Katowic,  
Wydział VIII Gospodarczo - Rejestrowy

**Główny projektant:**

mgr inż. arch. Ryszard Wyszyński  
członek Południowej Okręgowej  
Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach  
Nr KT-134

**Zastępca głównego projektanta**

mgr Grażyna Szymańska  
członek Południowej Okręgowej  
Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach  
nr KT-360

**Opracowania cyfrowe**

mgr inż. Maciej Wyszyński

**Infrastruktura:**

mgr inż. Bogumiła Sorek  
inż. Maria Grzegorzewska

**Zagospodarowanie przestrzenne:**

mgr inż. arch. Karolina Hudasz  
członek Południowej Okręgowej  
Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach  
Nr KT-378

mgr inż. Maciej Wyszyński

techn. Ewa Majer

techn. Teresa Malcharek

techn. Ewa Oszek

**Katowice, Lasowice Wielkie, luty 2010r.**

<b>Spis treści</b>	<b>strona</b>
1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawa prawna	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Założenia prognozy skutków finansowych	3
1.4. Podstawowe dane do prognozy	3
1.5. Formy zagospodarowania terenu, ustalone w projekcie planu	4
1.6. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości	4
2. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu	4
2.1. Ekonomiczna struktura ustaleń planu	4
2.2. Analiza wydatków budżetowych	5
2.2.1. Wydatki z budżetu związane z wykupieniem nieruchomości na cele publiczne.	5
2.2.2. Odszkodowania	6
2.2.3. Wydatki z budżetu związane z budową infrastruktury technicznej	6
2.3. Analiza wpływów budżetowych	7
2.3.1. Jednorazowa opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości	7
2.3.2. Stan zagospodarowania nieruchomości. Użytkowanie terenu.	8
2.3.3. Szacunek dochodów wynikających ze wzrostu wartości gruntów	8
2.3.4. Podatki od nieruchomości	11
2.3.5. Podatki od gruntu	12
2.3.6. Podatki od powierzchni użytkowej budynków lub ich części	14
2.3.7. Podatek rolny	16
2.3.8. Podatek leśny	16
3. Zestawienie prognozowanych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba	17
4. Wnioski	17

<b>Spis tabel</b>	<b>strona</b>
Tab.1. Szacowany koszt wykupienia nieruchomości na cele publiczne	5
Tab.2. Szacunek kosztów związanych z budową dróg	7
Tab.3. Stan zagospodarowania nieruchomości.	8
Tab.4. Szacunek dochodów wynikających ze wzrostu wartości gruntów.	10
Tab.5. Tereny objęte podatkiem od gruntów pozostałych	13
Tab.6. Tereny objęte podatkiem od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.	13
Tab.7. Tereny objęte podatkiem od powierzchni użytkowej budynków lub ich części.	15

# **1. Wprowadzenie.**

## **1.1. Podstawa prawna.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba” opracowana została na zamówienie Gminy Lasowice Wielkie.

## **1.2. Cel opracowania.**

Celem sporządzenia prognozy jest oszacowanie skutków finansowych wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba, związanych z art. 17 pkt. 5 i art. 36 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

## **1.3. Założenia prognozy skutków finansowych**

Prognozę sporządzono przyjmując następujące założenia:

- 1) przyjmuje się, że okres realny do wdrożenia ustaleń planu obejmuje 10 lat od chwili uchwalenia planu,
- 2) obszar planu, będący równocześnie obszarem prognozy finansowej obejmuje:
  - a) tereny projektowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym drogi wyznaczone na rysunku planu,
  - b) tereny objęte jednorazową opłatą, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości,
  - c) tereny, szacowanych wpływów podatków od nieruchomości, przy czym przy szacowaniu wielkość dochodów z tytułu podatków od nieruchomości nie brano pod uwagę ewentualnych obciążeń lub zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach w granicach projektu planu.

## **1.4. Podstawowe dane do prognozy**

Prognozę sporządzono w oparciu o następujące dane:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba luty 2010r.,
- uchwała nr XXXII-221/09 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 25 listopada 2009r w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2010,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz.1587),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.(Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

### **1.5. Formy zagospodarowania terenu, ustalone w projekcie planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba z przysiółkiem Sobisz obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny komunikacji.

Uwzględniając dotychczasowe użytkowanie, istniejący układ drogowy oraz uwarunkowania infrastrukturalne, projekt planu zakłada:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej i zagrodowej
- utrzymanie i rozwój funkcji sportu i rekreacji
- utrzymanie i rozwój funkcji usługowej oraz produkcyjnej,
- utrzymanie terenów łąk, lasów oraz dolesienia
- rozbudowę i przekształcenia układu komunikacyjnego,
- możliwość włączenia do istniejącego i rozbudowywanego układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **1.6. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości.**

Tereny objęte planem wymagają rozbudowy sieci wodociągowej dla potencjalnych odbiorców oraz budowy systemu kanalizacji sanitarnej według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

## **2. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.**

### **2.1. Ekonomiczna struktura ustaleń planu.**

Biorąc pod uwagę rodzaje przeznaczenia terenu określone w projekcie planu wraz z ustaleniami szczegółowymi, zasadami zagospodarowania, parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, dla dokonania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba, ekonomiczna struktura ustaleń planu przedstawia się następująco:

- po stronie wydatków z budżetu;
  - występują koszty wykupu nieruchomości na cele publiczne,
  - nie występują koszty odszkodowań,
  - występują koszty przebudowy i budowy dróg.
- po stronie wpływów do budżetu;
  - występują wpływy z tytułu podwyższenia wartości nieruchomości stosownie do art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - występują wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego.

### **2.2. Analiza wydatków budżetowych.**

#### **2.2.1. Wydatki z budżetu związane z wykupieniem nieruchomości na cele publiczne.**

Wydatki z budżetu związane z budową dróg wiążą się z koniecznością spełnienia wymagań wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami), tzn. wykupieniem nieruchomości na cele publiczne.

Założone w projekcie inwestycje związane z przebudową lub budową dróg obejmują częściowo grunty właścicieli prywatnych (osób fizycznych i osób prawnych), w związku z tym zachodzi konieczność ich wykupienia.

W niniejszej prognozie wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne<sup>1</sup> określono jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o funkcji wyznaczonej dla tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni.

W kalkulacji wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne przyjęto średnią cenę bazową 1m<sup>2</sup> gruntu budowlanego niezabudowanego, od 40,00 - 70,00 zł/1m<sup>2</sup> w IV kwartale w 2009r.

Większość dróg w projekcie planu poprowadzona jest w obszarze terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-rolniczym. W związku z tym, przyjmuje się średnią cenę - 50% X 60,00 = 30,00 zł/ m<sup>2</sup>.

Szacuje się następujący koszt wykupienia nieruchomości pod drogi publiczne:

**Tab.1. Szacowany koszt wykupienia nieruchomości na cele publiczne**

Numer i przeznaczenie według projektu planu	Przeznaczenie terenu	Szacowana powierzchnia do wykupienia* (m <sup>2</sup> )	Własność Terenu	Średnia cena bazowa 1m <sup>2</sup> gruntu budowlanego niezabudowanego (zł)	Szacowany koszt wykupienia nieruchomości na cele publiczne (zł)
2KDG1x2	tereny ulicy głównej	20200	Właściciele prywatni	30,00	606 000
1KDD1x2	tereny ulicy dojazdowej	3300	Właściciele prywatni	30,00	99 000
2KDD1x2	tereny ulicy dojazdowej	11300	Właściciele prywatni	30,00	339 000
3KDD1x2	tereny ulicy dojazdowej	5700	Właściciele prywatni	30,00	171 000
5KDD1x2	tereny ulicy dojazdowej	7700	Właściciele prywatni	30,00	231 000
6KDD1x2	tereny ulicy dojazdowej	5600	Właściciele prywatni	30,00	168 000
Razem		53800	-	-	1 614 000

\* - szacowana powierzchnia wyliczona z rysunku planu

Ogółem szacowany koszt wykupienia nieruchomości na cele publiczne może wynieść **1 614 000zł.**

<sup>1</sup> par.36 ust.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.(DZ. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

### **2.2.2. Odszkodowania**

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, 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, żądać od gminy:

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

Realizacja powyższych roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Zgodnie z art. 36 ust. 1 i ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. O odszkodowanie można się ubiegać do 5 lat od dnia obowiązywania planu.

Wysokość odszkodowania ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości, pomniejszając o wartość nakładów, jeśli miały one wpływ na wzrost wartości nieruchomości.

Ustalenia dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba nie powodują ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy oraz nie powodują obniżenia wartości nieruchomości, w związku z tym nie przewiduje się wydatków związanych z odszkodowaniami z tego tytułu.

### **2.2.3. Wydatki z budżetu związane z budową infrastruktury technicznej.**

Obszar objęty planem obejmuje tereny wymagające rozbudowy i budowy systemu sieci kanalizacji sanitarnej oraz rozbudowy sieci wodociągowej według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów oraz budowy bądź przebudowy dróg.

Ceny jednostkowe określono na podstawie cennika „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych”, I kwartał 2009 – katalogi Bistyp Consulting Sp. z o.o., z uwzględnieniem mnożnika przeliczeniowego wartości dla regionów kraju woj. polskie 0,81 - 0,98; średnio - 0,90).

**Tab.2. Szacunek kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.**

Rodzaj infrastruktury	Jednostka	Liczba jednostek	Cena jednostkowa (zł)	Mnożnik przeliczeniowy wartości dla regionów kraju (woj. opolskie)	Koszt (zł)
Teren drogi głównej 2KDG1x2; nawierzchnia z asfaltobetonu 4+6cm, masy bitumicznej 8cm, kruszywa 34cm.	m	808	8217,20	0,90	5975547,84
Teren ulicy dojazdowej 1KDD1x2	m	330	2148,13	0,90	637994,61
Teren ulicy dojazdowej 2KDD1x2	m	1130	2148,13	0,90	2184648,21
Teren ulicy dojazdowej 3KDD1x2	m	570	2148,13	0,90	1101990,69
Teren ulicy dojazdowej 5KDD1x2	m	770	2148,13	0,90	1488654,09
Teren ulicy dojazdowej 6KDD1x2	m	560	2148,13	0,90	1082657,52
Ogółem zł					12 471 492,96

Uwaga: Zakładane inwestycje drogowe obejmują koszt przebudowy i wykonania ulic jako całkowicie nowych o właściwych dla klasy drogi parametrach technicznych.

Szacuje się, że łączny koszt budowy i przebudowy dróg, budowy chodników oraz sieci infrastruktury technicznej może się kształtować w wysokości **12 471 493zł**.

Powyższe koszty będą rozłożone w czasie.

### **2.3. Analiza wpływów budżetowych.**

#### **2.3.1. Jednorazowa opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości.**

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość opłaty, określa się stosownie do wzrostu ceny nieruchomości spowodowanej projektowaną zmianą przeznaczenia gruntów lub zmianą dotychczasowego sposobu jej użytkowania oraz do wysokości stawki procentowej, przyjętej w uchwale Rady Miasta.

Zgodnie z założeniami zapisanymi w § 42 projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba ustalono stawkę 15% dla terenów objętych planem za wyjątkiem dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDG1/2, 2KDG 1/2, 1KDL1/2, 2KDL1/2, od 1KDD1/2 do 6 KDD1/2.

#### **2.3.2. Stan zagospodarowania nieruchomości. Użytkowanie terenu.**

Dla określenia stanu nieruchomości określa się przeznaczenie terenu obowiązujące przed zmianą planu lub faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Dla terenów objętych opłatą planistyczną dla ustalenia wartości nieruchomości przyjmuje się ich faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem planu (Tab.3.)



**Tab.3. Stan zagospodarowania nieruchomości.**

Numer, symbol i przeznaczenie według projektu planu	Orientacyjna powierzchnia według projektu planu (m <sup>2</sup> )	Faktyczny stan nieruchomości
1MN-37MN	450800	RV-RVI, B
1RM-11RM	482500	RV-RVI, B
UO	7800	B
UK/ZC	29000	B
1U-4U	46000	B, RV
US	11600	RV
1PU	4000	Ls
2PU	80000	RV
3PU	5000	RV
RLU	7900	Ls
1R-13R	1850500	R
1ZN-18ZN	371300	ŁIV, ŁV
1ZL-6ZL	115400	Ls, Ps
1ZLd-4ZLd	65600	Ls, R
1WS-6WS	15800	W
KP	1300	B
1KDW-19KDW	35100	dr, B, R

### 2.3.3. Szacunek dochodów wynikających ze wzrostu wartości gruntów.

Dla wyznaczenia średniej ceny jednostkowej gruntu dla obszaru opracowania w stanie obecnym przyjęto średnie stawki na podstawie cen transakcyjnych w IV kwartale 2009r.

Odnotowane ceny transakcyjne nieruchomości oferowanych do obrotu przez biura pośrednictwa nieruchomości z rejonu powiatu kluczborskiego<sup>2</sup> w IV kwartale 2009r., dotyczące działek inwestycyjnych, budowlanych i rolno - budowlanych, po odrzuceniu wartości skrajnych zawierają się w przedziałach:

- inwestycyjne – 40,00 - 80,00 zł/m<sup>2</sup>,
- rolne – 6,00-10,00 zł/m<sup>2</sup>,
- budowlane – 40,00 - 70,00 zł/m<sup>2</sup>
- leśne – 11 zł/m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> www.domgratka.pl,

W kalkulacji wartości nieruchomości przyjęto następujące ceny:

- dla działek na terenach inwestycyjnych (usługowych, produkcyjno- usługowych) - 80,00 zł/ m<sup>2</sup>,
- dla działek na terenach budowlanych - 50,00 zł/ m<sup>2</sup>,
- dla działek na terenach rolnych- 8,00 zł/ m<sup>2</sup>,
- dla działek na terenach leśnych- 11,00 zł/ m<sup>2</sup>,

W wyniku ustaleń przyjętych w planie, szacuje się następujący wzrost wartości gruntów:

- z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej – 50,00 - 8,00 = 42,00zł/m<sup>2</sup>
- z terenów budowlanych na tereny zabudowy usługowej i parkingów– 80,00 - 50,00 = 30,00zł/m<sup>2</sup>
- z terenów rolnych na tereny zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej 80,00 - 8,00 = 72,00zł/m<sup>2</sup>
- z terenów leśnych na tereny zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej 80,00 - 11,00 = 69,00zł/m<sup>2</sup>
- z terenów rolnych na tereny dolesień- 11,00 - 8,00 = 3,00zł/m<sup>2</sup>
- z terenów rolnych, łąk i pastwisk na tereny produkcji gospodarki rolnej i tereny łąk – 8,00- 1,18= 6,82 zł/m<sup>2</sup>
- z terenów lasów na tereny lasów (produkcji gospodarki leśnej) – 11,00- 0,08= 10,92 zł/m<sup>2</sup>
- z terenów rolnych na tereny dróg wewnętrznych – 50,00 - 8,00 = 42,00zł/m<sup>2</sup>

Według z danych Agencji Nieruchomości Rolnych średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w II kwartale 2008 wyniosła 15 623 zł za 1ha.

Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele leśne stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów, gdzie wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1ha gruntu i ceny 1 m<sup>3</sup> drewna.

W komunikacie z dnia 20 października 2009 r Prezes GUS ogłosił, że średnia cena sprzedaży drewna, obliczona według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2009 r. wyniosła 136,54 zł za 1m<sup>3</sup>, stawka podatku wynosić będzie: 33,56 zł z 1 ha fizycznego lasu.

Dla celów niniejszej prognozy przyjęto następujący wskaźnik szacunkowy gruntów stanowiących lasy:

- okręg podatkowy I, dla miejscowości o statusie wsi,
- typ siedliskowy lasów - grupa 2; Lasy mieszane,
- wskaźnik szacunkowy w m<sup>3</sup> drewna z 1 ha gruntów stanowiących lasy - 26

Wartość nieruchomości przeznaczonych na cele leśne - 842,40 zł/1ha.

Dla działek na terenach dróg określa się wartość nieruchomości jak iloczyn wartości 1m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, tj. terenów mieszkaniowych (budowlanych).

**Tab.4. Szacunek dochodów wynikających ze wzrostu wartości gruntów.**

Numer, symbol i przeznaczenie według projektu planu	Faktyczny stan nieruchomości	Szacowana powierzchnia w m <sup>2</sup> (podlegająca opłacie)	Opłata planistyczna (%)	Wzrost wartości 1 m <sup>2</sup> gruntu	Wzrost wartości gruntu ogółem (zł)	Opłata planistyczna (zł)	Prognozowane prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości <sup>3</sup>	Prognozowany dochód z tytułu wzrostu wartości gruntów (zł)
1MN-37MN	RV-RVI, B	450800	15	42,00	18933600	2840040	0,75	2130030
1RM-11RM	RV-RVI, B	482500	15	42,00	20265000	3039750	0,75	2279812,5
UO	B	7800	15	72,00	561600	84240	0,00	0
UK/ZC	B	29000	15	72,00	2088000	313200	0,00	0
1U, 3U	B,	3900	15	30,00	117000	17550	0,75	13162,5
4U	RV	5000	15	72,00	360000	54000	0,75	40500
2U	RV	37100	15	72,00	2671200	400680	0,75	0
US	RV	11600	15	72,00	835200	125280	0,75	93960
1PU	Ls	4000	15	69,00	276000	41400	0,75	31050
2PU	RV	80000	15	72,00	5760000	864000	0,75	648000
3PU	RV	5000	15	72,00	360000	54000	0,75	40500
RLU	Ls	7900	15	69,00	545100	81765	0,75	61323,75
1R-13R	R	1850500	15	6,82	12620410	1893061,5	0,75	1419796,125
1ZN-18ZN	ŁIV,ŁV	371300	15	6,82	2532266	379839,9	0,75	284879,925
1ZL-6ZL	Ls, Ps	115400	15	10,92	1260168	189025,2	0,00	0
1ZLd-4ZLd	Ls,R	65600	15	3,00	196800	29520	0,75	22140
1WS-6WS*	W	15800	15	0,00	0	0	0,00	0
KP	B	1300	15	30,00	39000	5850	0,00	0
1KDW-19KDW	dr, B, R	35100	15	42,00	1474200	221130	0,75	165847,5
Razem		3579600	-	-	70895544	10634331,6	-	7231002,3

\*- tereny wód powierzchniowych oraz dróg publicznych nie zmieniają przeznaczenia terenu wynikającego z przyjętego faktycznego stanu użytkowania nieruchomości oraz małe jest prawdopodobieństwo dokonania obrotu tymi terenami na rynku nieruchomości, w związku z tym nie można oczekiwać wzrostu wartości nieruchomości na tych terenach oraz nie szacuje się opłaty planistycznej.

Powierzchnia gruntów, dla których może skutkować art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi około 357,96ha.

Kwota szacowanego dochodu ogółem z tytułu wzrostu wartości gruntów może osiągnąć 10 634 331zł.

<sup>3</sup> Rozkład prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości w kolejnych latach po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

kolejne lata	1	2	3	4	5	6
prawdopodobieństwo	0,20	0,30	0,10	0,10	0,05	0,25

Jak wynika z przytoczonych danych, w okresie 5 lat od uchwalenia planu, prognozuje się, że 75% właścicieli sprzeda swoje nieruchomości i będzie można pobierać od nich opłatę.

Na podstawie: „Urbanista” nr 4/2003; Określanie renty planistycznej.

Nie występuje ona w przypadku pozostawienia gruntu w gestii dotychczasowego właściciela. Opłata może być pobrana w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu. Ponieważ opłata z tytułu wzrostu wartości gruntu może być pobierana wyłącznie w przypadku jego zbycia, realnie szacowany dochód może wynieść około **7 231 002zł**.

#### **2.3.4. Podatki od nieruchomości.**

Tereny mieszkaniowe opodatkowane są podatkiem od gruntów pozostałych, jeżeli usługa stanowi wydzieloną część budynku mieszkalnego, wówczas budynek ten w części podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawek właściwych dla budynków mieszkalnych lub ich części oraz w części od budynków i gruntów zajętych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia zmierzają do aktywizacji usługowej obszaru oraz możliwości uzyskiwania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości i obejmują wszystkie tereny niezależnie od rodzaju ich własności.

W uchwale z dnia 25 listopada 2009r. Rady Gminy Lasowice Wielkie nr XXXII-221/09 określono wysokość stawek podatku od nieruchomości na rok 2010, obowiązujących na terenie gminy.

W niniejszej prognozie mają zastosowanie następujące wartości:

- 1) od gruntów:
  - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,67 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
  - b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – **3,86 zł** od 1 ha powierzchni;
  - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,23 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
  - a) mieszkalnych – **0,58 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **16,53 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **9,47 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – **4,13 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **3,34 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

- 3) od budowli – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 - 7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2002r. nr 9, poz. 84 - tekst jednolity z późn. zm.)

Zwolnione z podatku od nieruchomości, oprócz zwolnień przewidzianych w art. 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, są nieruchomości stanowiące mienie gminy:

- budynki i budowle służące do zaopatrywania mieszkańców gminy Lasowice Wielkie w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- grunty i budynki będące w posiadaniu gminnych jednostek organizacyjnych oraz Ochotniczych Straży Pożarnych z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- grunty i budynki pełniące funkcje świetlic i klubów wiejskich.

### 2.3.5. Podatki od gruntu.

Szacunek w zakresie rocznej wysokości podatku gruntowego ogółem, wynikającego z przyjętych ustaleń planu przedstawia się następująco:

**71 769zł + 236 952zł= 308 721zł**

z tego:

- podatek od gruntów pozostałych wyznaczonych planem:  
stawka wynosi 0,23zł/m<sup>2</sup>, oszacowany podatek wyniesie:  
312049m<sup>2</sup> x 0,23zł/m<sup>2</sup> = 71769,20zł
- podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyznaczonych planem:  
stawka wynosi 0,67zł/m<sup>2</sup>, oszacowany podatek wyniesie:  
353660m<sup>2</sup> x 0,67zł/m<sup>2</sup> = 236952,20zł

Przyjmując założenia, że nie ulegną zmianie stawki podatkowe, to kwota roczna szacowanego podatku od gruntów ogółem obliczona powyżej, w założonym horyzoncie prognozy tj.10 lat po uwzględnieniu współczynnika dyskontującego może wynieść: **2 567 633 zł**

**Tab.5. Tereny objęte podatkiem od gruntów pozostałych**

Tereny objęte podatkiem od gruntów pozostałych	Orientacyjna powierzchnia terenów objętych podatkiem od gruntów pozostałych bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków (m <sup>2</sup> )	Wielkość stawki podatku (zł/m <sup>2</sup> )	Szacowana kwota roczna podatku (zł)
a	b	c	d
1MN-37MN*	247940	0,23	57026,2
UK/ZC	29000	0,23	6670
1KDW-19KDW	35100	0,23	8073
	<b>312040</b>	<b>0,23</b>	<b>71769,2</b>

\*- 55% powierzchni terenu ogółem

**Tab.6. Tereny objęte podatkiem od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.**

Tereny objęte podatkiem od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (usługowej).	Orientacyjna powierzchnia terenów objętych podatkiem od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (usługowych) bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków ( m <sup>2</sup> )	Wielkość stawki podatku (zł/m <sup>2</sup> )	Szacowana kwota roczna podatku ( zł )
a	b	c	d
1MN-42MN*	202860	0,67	135916,2
1U-4U	41000	0,67	27470
US	11600	0,67	7772
1PU	4000	0,67	2680
2PU	80000	0,67	53600
3PU	5000	0,67	3350
RLU	7900	0,67	5293
KP	1300	0,67	871
	<b>353660</b>	<b>0,67</b>	<b>236952,2</b>

\*- 45% powierzchni terenu ogółem

### 2.3.6. Podatki od powierzchni użytkowej budynków lub ich części.

Szacunek w zakresie rocznej wysokości podatku od powierzchni użytkowej budynków lub ich części wyliczony w tab.8., wynikającego z przyjętych ustaleń planu przedstawia się następująco:

**103539,74zł + 5399368,19zł= 5 502 907,94zł**

z tego:

- podatek od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych pozostałych wyznaczonych planem:  
stawka wynosi 0,58zł/m<sup>2</sup>, oszacowany podatek wyniesie:  
**178516,8m<sup>2</sup> X 0,58zł = 103 539,74zł**
- podatek od powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyznaczonych planem:  
stawka wynosi 16,53zł/m<sup>2</sup>, oszacowany podatek wyniesie:  
**369160m<sup>2</sup> X 16,53 zł = 5 399368,19zł**

Przyjmując założenia, że nie ulegną zmianie stawki podatkowe, to kwota roczna szacowanego podatku od powierzchni użytkowej budynków lub ich części ogółem obliczona powyżej, w założonym horyzoncie prognozy tj.10 lat po uwzględnieniu współczynnika dyskontującego może wynieść: **45 767 678 zł.**

**Tab.7. Tereny objęte podatkiem od powierzchni użytkowej budynków lub ich części.**

Tereny objęte podatkiem od powierzchni użytkowej budynków lub ich części	Pow. terenu ogółem (m <sup>2</sup> )	Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu				Orientacyjna powierzchnia użytkowa budynków (m <sup>2</sup> )			Wielkość stawki podatku (zł/m <sup>2</sup> )		Szacowana kwota roczna podatku od budynków pozostałych (zł)		Szacowana roczna wielkość podatku od nieruchomości razem (zł)
		Powierzchnia terenu biologicznie czynna (%)	Współczynnik trwałego zainwestowania terenu działki, w tym powierzchnia zabudowy (%)	Ilość kondygnacji	Wskaźnik korygujący dla ustalenia orientacyjnej powierzchni użytkowej	ogółem	budynków mieszkalnych	budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	od budynków mieszkalnych	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	od budynków mieszkalnych	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	
a	b	c	d	e	f	$g=bx(100-c) \times dx \times e \times f$	h	i	j	k	l	ł	m=l+ł
1MN-37MN*	450800	40	60	2,5	0,8	324576	178516,8	146059,2	0,58	16,53	103539,744	1711511,968	1815051,712
US	11600	50	50	1	0,8	2320	-	2320	-	16,53	-	38349,6	38349,6
1U-4U	46000	30	70	4	0,8	72128	-	72128	-	16,53	-	1192275,84	1192275,84
1PU	4000	30	70	4	0,8	6272	-	6272	-	16,53	-	103676,16	103676,16
2PU	80000	30	70	4	0,8	125440	-	125440	-	16,53	-	2073523,2	2073523,2
3PU	5000	30	70	4	0,8	7840	-	7840	-	16,53	-	129595,2	129595,2
RLU	7900	40	60	4	0,8	9100,8	-	9100,8	-	16,53	-	150436,224	150436,224
<b>Razem</b>	<b>605300</b>					<b>547676,8</b>	<b>178516,8</b>	<b>369160</b>		16,53	<b>103539,74</b>	<b>5399368,19</b>	<b>5502907,94</b>

\* na terenach MN przyjęto 45% powierzchni związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej

### 2.3.7. Podatek rolny

Wysokość podatku rolnego ustalana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 15.11.1984r, o podatku rolnym (Dz. U. Z 1993r. nr 94, poz.431 z późniejszymi zmianami) i Komunikatu Prezesa GUS (M.P. Nr 79 poz. 846 ), w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2009r. gdzie cena ta wynosiła 34,10 zł/1dt żyta.

Stawki podatku rolnego na 2010 rok wynoszą:

- dla gruntów nie stanowiących gospodarstwa rolnego -  $34,10 \times 5 = 170,50$  zł za 1 ha fizyczny
- dla gruntów stanowiących gospodarstwo rolne -  $34,10 \times 2,5 = 85,25$  zł za 1 ha przeliczeniowy

W prognozie przyjęto, że około 1/4 gospodarstw stanowią gospodarstwa o powierzchni poniżej 1ha.

1R-13R	185,05
1RM-11RM	48,25
1ZN-18ZN	37,13
Razem	270,43

Szacunek w zakresie rocznej wysokości podatku rolnego:

67,61ha x 170,50zł = 11 527,51zł

202,82ha x 85,25zł = 17 290,41zł

Razem 28 817,92zł

Przyjmując założenia, że nie ulegną zmianie stawki podatkowe, to kwota roczna szacowanego podatku rolnego ogółem obliczona powyżej, w założonym horyzoncie prognozy tj.10 lat po uwzględnieniu współczynnika dyskontującego może wynieść:

**239 679zł**

### 2.3.8. Podatek leśny

Według ustawy podstawę opodatkowania podatkiem leśnym stanowi powierzchnia lasu, wyrażona w hektarach fizycznych wynikająca z ewidencji gruntów i budynków. Podatek leśny od 1 ha fizycznego lasu za rok podatkowy wynosi równowartość pieniężną 0,220 m<sup>3</sup> drewna obliczoną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy.

W komunikacie z dnia 20 października 2009 r Prezes GUS ogłosił, że średnia cena sprzedaży drewna, obliczona według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2009 r. wyniosła 136,54 zł za 1m<sup>3</sup>, stawka podatku wynosić będzie: 33,56 zł z 1 ha fizycznego lasu.



Stawka do podatku leśnego z 1 ha fizycznego lasu wynosić będzie :136,54 zł x 0,220 m<sup>3</sup> =30,04zł

1ZL-6ZL	115400
1ZLd-4ZLd	65600
Razem	181000

Roczny wymiar podatku leśnego winien wynieść: 18,10ha x 30,04zł = 543,72zł

Przyjmując założenia, że nie ulegną zmianie stawki podatkowe, to kwota roczna szacowanego podatku rolnego leśnego obliczona powyżej, w założonym horyzoncie prognozy tj.10 lat po uwzględnieniu współczynnika dyskontującego może wynieść: **4 522zł.**

### 3. Zestawienie prognozowanych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chudoba.

Ip.	Wyszczególnienie	Kwota w zł		
		pierwsze 5 lat	drugie 5 lat	ogółem 10 lat
<b>1.</b>	<b>WYDATKI</b>	<b>10564120</b>	<b>3521373</b>	<b>14085493</b>
2.	Wydatki z budżetu związane z wykupieniem nieruchomości na cele publiczne.	1210500	403500	1614000
3.	Wydatki z budżetu związane z budową dróg, chodników, ciągów pieszo-rowerowych	9353620	3117873	12471493
<b>4.</b>	<b>WPŁYWY</b>	<b>33487552</b>	<b>22322962</b>	<b>55810514</b>
5.	Opłata planistyczna	7231002		7231002
6.	Podatki od gruntu	1393968	1173665	2567633
7.	Podatki od nieruchomości	24847272	20920406	45767678
8.	Podatek rolny	12855	226824	239679
9.	Podatek leśny	2455	2067	4522
<b>10.</b>	<b>SALDO</b>	<b>3333118</b>	<b>3521373</b>	<b>6854491</b>

#### 4. Wnioski.

Saldo wpływów i wydatków budżetu gminy wynikających z przeprowadzonego rachunku szacuje się na około **6 854 491zł** dochodów.

Należy mieć 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 oraz zostanie pobrana pełna szacowana kwota podatków od nieruchomości oraz pełna szacowana kwota renty planistycznej, czyli w pierwszych pięciu latach zostanie dokonany obrót wszystkimi terenami, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu. Obszerny program inwestycji komunikacyjnych może zostać zrealizowany z pomocą źródeł zewnętrznych, takich jak strukturalne fundusze pomocowe: krajowe, wojewódzkie, czy unijne. Ponadto istnieje możliwość tworzenia wspólnych przedsięwzięć w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego z innymi podmiotami, na podstawie przepisów odrębnych.

W niniejszej prognozie nie określono konkretnych terminów osiągania oszacowanych dochodów oraz postępu w realizacji wydatków, ponieważ będą one uzależnione od:

- narastających potrzeb inwestycyjnych,
- możliwości finansowych gminy,
- postępu w sprzedaży nieruchomości przez właścicieli, bowiem opłata z tytułu wzrostu wartości gruntu może być pobierana wyłącznie w przypadku jego zbycia; nie skutkuje ona w przypadku pozostawienia gruntu w gestii dotychczasowego właściciela i może być pobrana w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu,
- aktywnej i skutecznej polityki podatkowej gminy, aktualnej koniunktury gospodarczej.