

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
„TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYWA  
RADYMNO – WSCHÓD”**

Radymno, sierpień 2018r.

## **SPIS TREŚCI**

- 1. Podstawa prawna opracowania prognozy.**
- 2. Przepisy i dane uzupełniające.**
- 3. Cel opracowania prognozy.**
- 4. Ogólna charakterystyka terenu objętego planem.**
- 5. Opis ustaleń planu.**
- 6. Przewidywane dochody do budżetu gminy po realizacji planu.**
- 7. Przewidywane wydatki z budżetu gminy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**
- 8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z ich skutków finansowych.**
- 9. Renta planistyczna.**
- 10. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z ich skutków finansowych.**

**1. Podstawa prawna opracowania prognozy:**

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

**2. Przepisy i dane uzupełniające:**

- a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 121),
- b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2010r. , poz. 651 z późn. zm.),
- c) Uchwała Nr XXXVI/224/2017 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie miasta Radymno,
- d) Uchwała Nr XXII/149/2016 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 29 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny eksploatacji kruszywa Radymno - Wschód”,
- e) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radymno, uchwalone uchwałą Nr 113/XVI/2000 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 29 września 2000 r., z późniejszymi zmianami,
- f) Informacje statystyczne GUS,
- g) Wypisy z rejestru gruntów i mapa ewidencji gruntów ,
- h) Informacje gminy dotyczące planowanej inwestycji,
- i) Wizja w terenie.

**3. Cel opracowania prognozy.**

Celem sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu jest przeanalizowanie i określenie przewidywanych skutków ekonomicznych, które mogą wynikać z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym ocena możliwości przyniesienia zysku samorządowi gminnemu zlecającemu wykonanie planu lub poniesienia ewentualnych skutków z budżetu gminy. Pozwala na zorientowanie się organów gminy co do wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na kształtowanie się budżetu na lata realizacji planu, a nawet porealizacyjne.

Prognoza powinna wpływać na ostateczny kształt i zakres ustaleń zawartych w planie, a jej główny cel, to wskazanie uwarunkowań ekonomicznych towarzyszących realizacji planu.

**4. Ogólna charakterystyka terenu objętego planem.**

Przedmiotowy teren obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. **86 ha** położony pomiędzy rzeką San, drogą krajową nr 94 (ul. Budowlanych) i ul. Złota Góra w

Radymnie. Usytuowany jest w sąsiedztwie użytków rolnych oraz terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren objęty opracowaniem pozbawiony jest zabudowy, w większości stanowi użytki rolne, a także nieużytki, łąki i zadrzewienia śródpolne.

Na przedmiotowym terenie występują złoża kruszywa naturalnego „Radymno Świąte” i „Radymno Zagrody”.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim koniecznością stworzenia możliwości lokalizacji terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego, która to inwestycja pozwoli na wypełnienie zapotrzebowania na kruszywo. Po zakończeniu eksploatacji i przeprowadzeniu rekultywacji tereny zostaną przeznaczone na cele obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym.

Ustalone w planie przeznaczenie terenu pod eksploatację kruszywa naturalnego może generować rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych odcinków sieci tj. m.in. sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w wodę może nastąpić z ujęcia powierzchniowego zlokalizowanego na terenie objętym planem lub poza jego granicami lub poprzez rozbudowę sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków bytowo - sanitarnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Dostępność komunikacyjna odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1.KDW oraz dojścia i dojazdy, do drogi publicznej ul. Błonie.

## **5. Opis ustaleń planu.**

Przedmiotem ustaleń planu, są następujące tereny:

- 1) **1.PG** – teren eksploatację kruszywa naturalnego – o pow. 50,63 ha,
- 2) **1.KDW** – teren drogi wewnętrznej – o pow. 0,25 ha,
- 3) **R** - tereny rolnicze, w tym 1.R, 2.R, 3.R – o łącznej pow. 34,95 ha.

Przedmiotem ustaleń planu, które będą miały wpływ na prognozowanie skutków finansowych są tereny:

- 1) **1.PG** – teren eksploatację kruszywa naturalnego – o pow. 50,63 ha,
- 2) **1.KDW** – teren drogi wewnętrznej – o pow. 0,25 ha.

## **6. Przewidywane dochody do budżetu Miasta po realizacji planu.**

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystane do terenu PG:

$$P \times C \times W\acute{S} = Wsz$$

**P** – powierzchnia gruntu

**C** – stawka podatku od nieruchomości

**Ws** – współczynnik ściągłości podatku

**Wsz** – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

Tereny eksploatacji kruszywa:

$506\,300\text{ m}^2 \times 0,82\text{ zł/m}^2 \times 1 = 415\,166\text{ zł}$

Szacunkowa wartość podatku od nieruchomości:

**Wsz = 415 166 x 5 lat = 2 075 830 zł**

## **7. Opłaty adiacenckie.**

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz Gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

Władze gminy mogą w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty może nastąpić w terminie 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Rada Miasta w Radymnie w chwili obecnej nie podjęła żadnej uchwały w sprawie opłat adiacenckich, w związku z powyższym nie można założyć jakiegokolwiek wysokości dochodów.

## **8. Renta planistyczna.**

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość, wójt, burmistrz lub prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Jeżeli tereny wyznaczone w planie zostaną sprzedane w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, a wysokość stawki określonej w ustaleniach planu będzie wyższa od 0%, to gmina uzyska dochód z tytułu

opłaty jednorazowej (dotyczy terenów nie będących własnością gminy). Wysokość dochodów będzie uzależniona od powierzchni sprzedanego terenu oraz od wysokości stawki opłaty jednorazowej.

Z uwagi na charakter inwestycji – pod cele eksploatacyjne, nie bada się na obecnym etapie o ile wrosłaby wartość nieruchomości, przy sprzedaży do 5 lat od daty uchwalenia planu.

Istotne znaczenie ma natomiast wpływ do budżetu Miasta z tytułu sprzedaży nieruchomości objętych planem.

Do oszacowania wpływów z dochodu ze sprzedaży gruntów gminnych przyjęto następujące parametry i współczynniki:

**P x C = Wszd**

**P** – powierzchnia gruntu

**C** – stawka przyjęta za sprzedaż m<sup>2</sup> gruntu

**Wszd** – wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów

Przy założeniu 120 000 zł za 1ha terenów przeznaczonych pod eksploatację, dochód Miasta i osób prywatnych może przedstawiać się następująco:

$506\,300\text{ m}^2 \times 12\text{ zł} = \mathbf{6\,075\,600\text{ zł}}$

Biorąc pod uwagę, że ok. 22,37 ha stanowi grunty własności Miasta, które w planie miejscowym przeznacza się pod eksploatację, dochód Miasta zwiększy się następująco:

$223\,700\text{ m}^2 \times 12\text{ zł} = \mathbf{2\,684\,400\text{ zł}}$

Podatek od czynności cywilnoprawnych pobierany jest zgodnie z ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych i przy umowach sprzedaży wynosi – **2%**.

#### **9. Przewidywane wydatki z budżetu Miasta w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Jeśli jednak taka konieczność wystąpi, źródłami finansowania ww. inwestycji mogą być w zależności od potrzeb:

- a) środki pomocowe Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

Wydatki związane z rozbudową drogi:

poszerzenie drogi wewnętrznej ( o ok. 800 m<sup>2</sup> ) - KDW:  
**KDW – 800 m<sup>2</sup> x 120 zł/m<sup>2</sup> = 96 000 zł**

**Z uwagi na to, iż droga KDW nie jest drogą publiczną, na etapie sporządzania prognozy nie wydaje się właściwe aby ustalić podmiot, który faktycznie będzie ponosił koszt wykonania modernizacji drogi.**

Wydatki Miasta związane z rozbudową sieci wodociągowej (długość orientacyjna):  
**sieć wodociągowa – długość sieci 400 mb x 250 zł/m = 100 000zł**

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury wodociągowej będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie Miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Miasto nie ponosi wydatków związanych z realizacją budowy sieci gazowej, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

Do zadań własnych Miasta w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg znajdujących na terenie, w odniesieniu do których gmina jest zarządcą.

**10. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z ich skutków finansowych.**

Przedstawione powyżej skutki finansowe wynikające z opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Tereny eksploatacji kruszywa Radymno – Wschód**”, wykazują, jakie wydatki i dochody przyniesie Miastu przedmiotowa inwestycja.

Dochody Miasta z podatków oszacowano na **2 075 830 zł**. Wydatki Miasta związane z rozbudową sieci wodociągowej oszacowano na: **100 000 zł**.

W sytuacji zbycia nieruchomości, budżet Miasta został by zwiększony o: **2 684 400 zł**.

Reasumując, należy przyjąć dotychczasowe ustalenia zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego jako optymalne nie wymagające dodatkowych zaleceń.

Opracował:

*arch. Tomasz Jakowski*