

RADA MIEJSKA W RADOMYŚLU WIELKIM

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„OSIEDLE WITOSA”**

opracował: mgr inż. Piotr Słotwiński

RADOMYŚL WIELKI 2021 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy.	3
1.1. Informacje ogólne	3
1.1.1. Zakres prognozy	3
1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych	3
1.2. Przedmiot opracowania prognozy	4
1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy	4
1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych	4
2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza”	5
2.1. Założenia prognozy	5
2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza”	5
2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	6
2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	7
2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych	8
2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej	8
2.2.5. Podsumowanie	9
2.3. Szacunkowe koszty z tytułu z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza”	9
2.3.1. Koszt wykupu gruntów	9
2.3.2. Koszt budowy sieci infrastruktury drogowej	10
2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg	10
2.3.4. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej	10
2.3.5. Opłaty adiacenckie	11
2.3.6. Podsumowanie kosztów	11
3. Podsumowanie	12
4. Wykaz źródeł informacji	13

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy

Wymóg sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z zapisów art. 17 pkt. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i po opracowaniu projektu planu należy sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. W prognozie tej uwzględnia w szczególności art. 36, stanowiący o zobowiązaniach gminy wobec właścicieli nieruchomości i tych właścicieli wobec gminy – w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednim bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu oraz oszacowaniu, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce. Podstawą prawną sporządzenia zmiany planu jest uchwała Nr XVII/130/2020 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza”.

1.1 Informacje ogólne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza”.

1.1.1 Zakres prognozy

Zgodnie § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003r., poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna w szczególności zawierać:

1. prognozę 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;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

1.1.2 Cel opracowania prognozy skutków finansowych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Istota prognozy zawiera się w ocenie:

- na ile ustalenia planu stworzą źródła dochodów zwiększające budżet Gminy Radomyśl Wielki,
- na ile ustalenia planu wpłyną na wydatki Gminy związane z koniecznymi inwestycjami.

1.2 Przedmiot opracowania prognozy

1.2.1 Charakterystyka przedmiotu prognozy

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest głównie wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych wynika z potrzeb lokalnej społeczności oraz z wniosku samorządu lokalnego. Projekt planu dotyczy głównie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, oraz obsługi komunikacji w miejscowości Radomyśl Wielki w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych.

Struktura zagospodarowania terenu

Teren objęty projektem planu o powierzchni ok. 32 ha położony jest pomiędzy ulicami Witosa, Piłsudskiego oraz drogą powiatową nr 118 R. Przedmiotowy teren użytkowany jest rolniczo oraz częściowo zabudowany. Nie występują na nim grunty klasy I-III.

Struktura własności

Generalnie zdecydowana większość działek jest własnością prywatną. Pozostałe działki stanowią własność Gminy Radomyśl Wielki.

1.3 Założenia do prognozy skutków finansowych

Opracowując niniejszą prognozę uwzględniono aspekty związane z:

- aktualną sytuację na rynku nieruchomości, wraz ze zmianami wartości nieruchomości skutkującymi należnymi opłatami bądź odszkodowaniami,
- zmiany w dochodach z tytułu podatków od nieruchomości,
- kierunek zmian w przeznaczeniu terenów,
- stopień uregulowania stosunków własnościowych i stan władania gruntami,
- stopień i charakter zainwestowania terenu,
- atrakcyjność mieszkalną wynikającą z przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową w tej części gminy,
- obecny stan uzbrojenia technicznego i wynikające zadania inwestycyjne w infrastrukturę techniczną.

W prognozie nie uwzględniono:

- inwestycji w sieć gazową, sieć energetyczną finansowanych przez administratorów sieci (Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. oraz PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów),
- dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich (wynikających ze wzrostu nieruchomości spowodowanych podziałem, scaleniem lub inwestycji gminy w infrastrukturę techniczną wnoszonych przez właścicieli nieruchomości).

Niniejsza **prognoza ma charakter szacunkowy**. Ukazuje możliwe skutki finansowe dla budżetu Gminy Radomyśl Wielki jakie mogą powstać z tytułu uchwalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Weryfikacja rzeczywistych przepływów pieniężnych budżetu Gminy musi zostać wykonana po uchwaleniu planu. Wówczas w odniesieniu do konkretnych nieruchomości (z aktualizacją na dzień wykupu lub zbywania) i planowanych inwestycji Gminy (w odniesieniu do planów zakończenia inwestycji) powinny zostać sporządzone dokładne wpływy i wydatki związane z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witoso”

2.1. Założenia prognozy

- W prognozie przyjmuje się efekty rozbudowy przedmiotowego terenu z uwzględnieniem narastającego stopnia zainwestowania w ciągu najbliższych 5-ciu lat.
- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu w m.p.z.p.
- Dane zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień jej sporządzenia.

Problematyka prognozy

W problematyce prognozy uwzględnione zostały dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.

2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witoso”

Zgodnie z uchwałą nr XXV/188/20 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Radomyśl Wielki na 2021 r. przyjmuje się następujące stawki podatku:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,68 zł od 1m² powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,19 zł od 1 m² powierzchni,
- od budynków mieszkalnych – 0,20 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 15,60 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 2,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budowli – 2% ich wartości.

Przyjęto następujące założenia:

- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, których przeznaczenie ulegnie zmianie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Dla działek gminnych pozostających w wieczystym użytkowaniu osób i organizacji prywatnych, które w mpzp przeznacza się pod zabudowę – obliczany jest podatek od powierzchni.
- Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu.
- Dane i stawki zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy ewidencji gruntów.
- W prognozie przyjmuje się, że po uchwaleniu m.p.z.p. nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów.
- Wysokość podatku od gruntów i powierzchni użytkowych naliczany jest wg uchwały XXV/188/20 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Radomyśl Wielki na 2021 r.
- Przy obliczaniu wartości podatku od nieruchomości zostały przyjęte średnie wskaźniki ilości i wielkości poszczególnych budynków na analizowanych działkach.

2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntów.

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do wszystkich typów terenów funkcjonalnych:

$$Wsz = P \times C \times Wś$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka podatku od nieruchomości

Wś – współczynnik ściągłości podatku

Wsz – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

Załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000

Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej

U - teren zabudowy usługowej

US - teren zabudowy usług sportu i rekreacji

RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych

RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

Przy szacowaniu powierzchni gruntu MN,U przyjęto, iż 2/3 obszaru stanowi zabudowania mieszkaniowa a 1/3 obszaru stanowi zabudowa usługowa.

Lp.	Oznaczenie w m.p.z.p.	Powierzchnia gruntu (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściegłości podatku	Wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu (zł)
		P	C	W _ś	W _{sz}
1	MN	185453	0,19	0,8	28 189
2	MN,U	43645	0,19	0,8	6 634
3	MN,U	21823	0,68	0,8	11 872
4	U	10513	0,68	0,8	5 719
Razem (rocznie)					52 414

2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Do oszacowania wpływów z podatku od budynków i ich części uwzględniono parametry i współczynniki pozwalające określić orientacyjne przychody, przy założeniu stopniowego wykorzystania terenów wykupionych przez przyszłych mieszkańców i przedsiębiorców w ciągu 5 lat.

Przyjęto, iż na terenie przedmiotowego planu zostanie zrealizowanych (wskaźnik I):

na terenie MN: 185 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 100 m²,
185 budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej 80 m²,

Na terenie MN,U:

44 budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej 100 m²,
44 budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej 80 m²,
7 budynków usługowych o powierzchni użytkowej 300 m²,
7 budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej 120 m²,

Na terenie U:

3 budynki usługowe o powierzchni użytkowej 300 m²,
3 budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej 120 m²,

Dochody z tytułu podatku od nieruchomości obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{sz} = I \times P_b \times C \times W_s$$

gdzie:

I – ilość budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej

P_b – powierzchnia budynku

C – stawka podatku od nieruchomości

W_ś – współczynnik ściegłości podatku

W_{sz} – wartość szacunkowa podatku od powierzchni użytkowej

Oznaczenia	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściegłości podatku	Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu (zł)
	I	P _b	C	W _ś	W _{sz}
MN – Budynki mieszkalne jednorodzinne	185	100	0,20	0,8	2 960
MN – Budynki gospodarcze	185	80	2,90	0,8	34 336

MN,U – Budynki usługowe	7	300	15,60	0,8	26 208
MN,U – Budynki gospodarcze	7	120	2,90	0,8	1 949
MN,U – Budynki mieszkalne jednorodzinne	44	100	0,20	0,8	704
MN,U – Budynki gospodarcze	44	80	2,90	0,8	8 166
U – Budynki usługowe	3	300	15,60	0,8	11 232
U – Budynki gospodarcze	3	120	2,90	0,8	835
RAZEM (rocznie)					86 390

2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Realizacja przedmiotowego planu nie zakłada sprzedaży gruntów przez Gminę Radomyśl Wielki.

2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę (tzw. rentę planistyczną) ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Stanowi ona swoistą partycypację gminy w zyskach, jakie przynosi zbycie nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze zmianą ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §17 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosa” procentowe renty planistycznej wynoszą odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: U, RU – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN,U, RM – 10%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem: US, ZN, WS, KDD, KDW, Kxj – 1%.

Na terenie objętym planem występuje sytuacja znacznego wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Z uwagi na występowanie znacznej ilości użytków rolnych i odlogowanych można stwierdzić, iż zmiana przeznaczenia tych terenów z funkcji rolniczej na mieszkaniową oraz mieszkaniowo - usługową oraz docelowe przeznaczenie obszaru pod zabudowę wpłynie znacząco na wzrost wartości przemianowanych gruntów z korzyścią dla prywatnych właścicieli.

Z drugiej strony trudno określić czas w jakim nastąpią przekształcenia funkcji gruntów, gdyż wymagają one woli ich właścicieli, wynikającej również z zainteresowania potencjalnych mieszkańców nabyciem omawianych gruntów.

Również długa skala czasowa przedsięwzięcia powoduje, że karkołomnym zadaniem byłoby, teraz, oszacowanie docelowej wartości gruntów, w oparciu, o którą obliczono by rentę planistyczną. Z tego względu **renta planistyczna nie została uwzględniona w niniejszej prognozie.**

2.2.5. Podsumowanie - szacunkowe dochody z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj wpływów			Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu			52 414
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości			86 390
Razem w ciągu 1 roku			138 804
Stopień zainwestowania	1 roku	35%	48 581
	2 roku	45%	62 462
	3 roku	55%	76 342
	4 roku	65%	90 223
	5 roku	75%	104 103
Razem w ciągu 5 lat			381 711

Powyższe **całkowite dochody po pięciu latach** obowiązywania m.p.z.p. należy traktować pod kątem wystąpienia **sytuacji idealnej**, w której na prognozowanym obszarze udostępnione tereny zostaną w całości zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem ujętym w m.p.z.p.

2.3. Szacunkowe koszty z tytułu realizacji m.p.z.p.

Założenia:

Przedstawione w niniejszej prognozie szacunkowe wydatki związane z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują:

- koszty wykupu gruntów pod projektowane drogi,
- koszt budowy i rozbudowy sieci drogowej,
- koszty związane z budową infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

2.3.1. Koszt wykupu gruntów

W ramach realizacji wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne będzie przeprowadzenie procesu wykupu gruntów, przez które przebiegać będą wytyczone trasy dróg.

Będący przedmiotem prognozy m.p.z.p. opiera się na sieci istniejących dróg, jak również przewiduje zbudowanie odcinków nowych dróg. W przypadku rozbudowy oraz budowy dróg, ich trasa przebiega m.in. po gruntach rolnych. Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto średnią ceną 1a gruntu na poziomie 8 000 zł.

Szacunkowe koszty wykupu gruntów pod projektowane drogi:

Kategoria drogi (oznaczenie terenu)	Powierzchnia [m ²]	Średni koszt wykupu gruntu [zł/m ²]	Razem [zł]
KDD	14802	80	1 184 160
Razem:			1 184 160

2.3.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

Odnośnie sieci infrastruktury drogowej prognoza finansowa jest zwykle próbą przybliżenia kosztów budowy dróg. Infrastruktura drogowa objęta m.p.z.p. opiera się na sieci nowo wybudowanych dróg, jak również istniejącej sieci dróg.

Szacunkowe koszty budowy dróg obliczono przy założeniu ponoszenia jednakowych kosztów budowy zarówno dróg nowych jak i przebudowy istniejących.

Oznaczenie w MPZP	Klasa drogi	Łączna długość w gran. oprac. [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Razem [zł]
KDD	D	1641	3 320	5 448 120
Razem:				5 448 120
Mnożnik przeliczeniowy dla województwa podkarpackiego				0,68
Razem:				3 704 722

2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg

Na potrzeby prognozy oszacowano orientacyjne koszty związane z oświetleniem dróg uwzględnionych w m.p.z.p.

Przyjęto koszt budowy oświetlenia 1 mb drogi na poziomie 100 zł.

Oznaczenie w MPZP	Długość w granicach opracowania [m]	Koszt budowy oświetlenia [zł/1mb]	Razem [zł]
KDD	1641	100	164 100
Razem:			164 100

Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Wodociąg

- Średnica sieci – Ø 110 długość sieci 2057 mb x 295 zł/mb = 606 815 zł

Kanalizacja sanitarna

- Średnica sieci – Ø 200 długość sieci 1791 mb x 303 zł/mb = 542 673 zł

Sieć gazowa i energetyczna

Przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączenia podmiotów ubiegających się o przyłączenie, na warunkach określonych w przepisach.

Zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy m. in. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg publicznych znajdujących się na terenie gminy.

Inwestycje z zakresu zbudowania infrastruktury energetycznej należą do zadań operatora sieci energetycznej.

Należy wspomnieć, iż powyższe dane są jedynie przybliżeniem kosztów inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Przetargi na wyłonienie wykonawców powyższych robót instalacyjnych odbędą się w terminach znacznie późniejszych niż dzień sporządzenia prognozy. Kwoty proponowane przez wykonawców robót będą odbiegały w górę lub w dół od przyjętych w powyższych wyliczeniach.

2.3.4. 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 do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością jaką nieruchomość ma pod ich wybudowaniem.

Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi.

Koszty związane z realizacją m.p.z.p. dotyczyć będą wykupu gruntów pod drogi, wybudowania infrastruktury drogowej i technicznej.

Gmina Radomyśl Wielki posiada możliwość zmniejszenia kosztów inwestycji poprzez partycypowanie w nich przez właścicieli nieruchomości, których inwestycja ma miejsce.

Z drugiej strony trudno jest oszacować udział opłat adiacenckich w ogólnym koszcie inwestycji, które na dzień dzisiejszy dotyczyłyby właścicieli gruntów rolnych (w domyśle osób małorolnych) tj. grupy zawodowej, której w znaczącej większości nie stać na partycypowanie w wysokonakładowych kosztach.

Z tego względu w prognozie **nie uwzględnia się opłat adiacenckich.**

2.3.5. Podsumowanie kosztów z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj zadań	Szacunkowe koszty całkowite (zł)
Koszty wykupu gruntów	1 184 160
Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej	3 704 722
Koszt budowy oświetlenia dróg	164 100
Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej	1 149 488
Razem	6 202 470
Stopień zainwestowania w	
1 roku 10%	620 247
2 roku 15%	930 371
3 roku 25%	1 550 618
4 roku 30%	1 860 741
5 roku 20%	1 240 494
Razem w ciągu 5 lat	6 202 470

Powyższe pozycje są jednorazowymi działaniami. Zatem w przeciwieństwie do oszacowanych corocznych dochodów, przedstawione koszty należy uznać jako inwestycje rozciągnięte w czasie. Należy też uwzględnić fakt obniżenia całkowitych kosztów inwestycji w infrastrukturę dzięki opłatom adiacenckim nakładanym wobec przyszłych inwestorów (właściciele gruntów).

3. Podsumowanie

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza” przeznaczają tereny m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną mieszkaniowo- usługową oraz usługową. Prorozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów wymaga już na samym początku sporych nakładów finansowych.

Zsumowane kwoty dochodów i kosztów w niniejszej prognozie należy potraktować jako szacunki przedstawiające sytuację idealną, w której Gmina uzyskuje dochody z podatków z obszaru w pełni zagospodarowanego, a inwestycje w infrastrukturę są realizowane kompleksowo na krótkim okresie czasu.

Rodzaj wpływów	Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	Rodzaj zadań	Szacunkowe koszty z tytułu inwestycji (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	52 414	Koszty wykupu gruntów	1 184 160
		Koszty budowy infrastruktury drogowej	3 704 722
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	86 390	Koszt budowy oświetlenia dróg	164 100
		Koszty budowy infrastruktury technicznej	1 149 488
Razem w ciągu 1 roku	138 804	Razem	6 202 470

Symulacja oszacowania poszczególnych przychodów z tytułu podatków oraz poniesionych kosztów w infrastrukturę w ciągu pięciu lat od wprowadzenia zmiany m.p.z.p. przedstawia się następująco:

Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	138804	Szacunkowe koszty całkowite (zł)	6 202 470	Dochody/Wydatki Gminy
Stopień zainwestowania w:		Stopień zainwestowania w:		
• 1 roku – 35%	48 581	• 1 roku – 10%	620 247	-571 666
• 2 roku – 45%	62 462	• 2 roku – 15%	930 371	-867 909
• 3 roku – 55%	76 342	• 3 roku – 25%	1 550 618	-1 474 275
• 4 roku – 65%	90 223	• 4 roku – 30%	1 860 741	-1 770 518
• 5 roku – 75%	104 103	• 5 roku – 20%	1 240 494	- 1 136 391
Razem w ciągu 5 lat	381 711	Razem w ciągu 5 lat	6 202 470	- 5 820 759

Powyższa symulacja stosuje uproszczony system prognozowania nie uwzględniający zmian cen z tytułu podatków, jak również zmian cen wykonania inwestycji budowlanych w prognozowanym czasie.

W prognozie nie uwzględniono dochodów związanych z rentą planistyczną oraz opłatą adiacencką z uwagi na brak możliwości oceny ruchu budowlanego na rynek.

4. WYKAZ ŹRÓDEŁ INFORMACJI

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1587).
3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 38 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1170 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych. (Dz. U. Nr 143 poz. 1614).
7. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 888).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 815 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późniejszymi zmianami).
11. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp - Consulting, Warszawa 2007.
12. Uchwała Nr XVII/130/2020 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Witosza”.
13. Uchwała nr XXV/188/20 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Radomyśl Wielki na 2021 r.