



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO.

Opracowanie:

Dorota Popławska

1. Cel prognozy

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717) wprowadziła obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego¹ (art. 17 p. 5). Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §11 mówi, że „prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 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,
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Zgodnie z nowymi regulacjami prawnymi, prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się wprawdzie do projektu planu, jednak **prognoza ta nie jest częścią integralną planu. Celem jej jest tylko informowanie Rady Gminy o spodziewanych skutkach ekonomicznych, jakie za sobą niesie określony zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

¹ „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowegosporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36”

2. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne oraz źródła danych

2.1 Podstawa formalna sporządzenia prognozy

Podstawą formalną sporządzenia prognozy jest uchwała Nr XXXIV/279/17 Rady Miejskiej W Konstantynowie Łódzkim z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego w terenie położonym po północnej stronie ul. Józefów w obrębie K-9, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/246/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 kwietnia 2008 r.

2.2 Podstawy prawne i merytoryczne prognozy

Przy opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z następujących aktów prawnych:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020, poz. 293 i 1086).
- 2) 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).
- 3) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2019, poz. 712).
- 4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz.2204).
- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309).
- 6) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869).
- 7) Uchwała Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- 8) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki, przyjęte uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r.

2.3. Źródła danych merytorycznych

Podstawą sporządzenia niniejszej prognozy były następujące materiały źródłowe:

- 1) Wizja lokalna terenu objętego planem.
- 2) Projekt uchwały Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru

Konstantynowa Łódzkiego.

- 3) Rysunek planu oraz struktura własności dla przedmiotowego terenu
- 4) *Sekocenbud*, Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część II – obiekty inżynierskie, I kwartał 2019 r.

2.4. Założenia istotne dla Prognozy

Przy obliczaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące założenia:

- *Prognoza* sporządzana jest na okres 10 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- stawki podatkowe za nieruchomości w rozpatrywanym czasie nie ulegną zmianie i wynoszą na dzień sporządzenia *Prognozy*:

1. od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - **0,95 zł/m²** powierzchni;
- b) pozostałych – **0,50 zł/m²** powierzchni;

2. od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **0,81 zł/m²** powierzchni użytkowej;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **23,90 zł/m²** powierzchni użytkowej.

3. Elementy składowe prognozy

Nakłady i efekty wynikające z ustaleń planu ujawniają się zarówno w momencie jego uchwalenia, jak i w trakcie realizacji. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna obejmować nakłady i efekty z obydwu etapów. Powinna ona uwzględniać skutki bezpośrednie, to jest :

1. Rekompensaty w związku z art. 36 ust. 1 i 2²,
2. Odszkodowania w związku z art. 36 ust. 3³,

² „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 lub 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 zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.”

3. Opłaty w związku z art. 36 ust. 4⁴, zwane rentą planistyczną, lub opłatami planistycznymi
4. Przychody z tytułu podatku od nieruchomości⁵,
5. Przychody ze zbycia nieruchomości komunalnych⁶,
6. Koszty realizacji infrastruktury technicznej⁶

3.1. Skutki z art. 36

Obciążenia gminy związane z negatywnymi skutkami wywołanymi uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ust. 1, 2 i 3 Ustawy. Dotyczy on przypadków:

- ograniczenia przez uchwalony plan lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób czy też zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
- obniżenia wartości nieruchomości.

Uchwalenie planu w zasadzie nigdy nie powoduje natychmiastowej niemożności wykorzystywania nieruchomości w sposób dotychczasowy. Przeciwnie, art. 35 ustawy wprost dopuszcza wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem. Zdarza się natomiast, że plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie i wtedy zachodzi okoliczność, o której mowa w drugiej części przepisu art. 36 ust. 1. Najczęściej chodzi o wprowadzenie przeznaczenia (rezerwacji) terenu na cele publiczne. Wtedy gmina realizuje roszczenie poprzez wykup lub zamianę nieruchomości.

Spadek wartości nieruchomości może wystąpić w przypadku:

- ograniczeń w możliwościach korzystania z nieruchomości,
- lokalizacji na terenach sąsiednich (w tym także poza granicami planu) funkcji obniżającej atrakcyjność lokalizacji,
- zmiany przeznaczenia terenów na mniej dochodowe.

Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 występuje w przypadku:

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

⁴ „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w 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.”

Należy przy tym uwzględnić treść przepisu 2.

⁵ „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności :

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.... ;

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

⁶

- zmiany przeznaczenia terenów na bardziej dochodowe,
- lokalizacji na terenach sąsiednich korzystnej (np. prestiżowej) funkcji,
- wprowadzenia ustaleń gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego.

Trudności w prognozowaniu skutków z art. 36 ust. 3 i 4 przysparza określenie skali i terminu wystąpienia sprzedaży nieruchomości. Skutki finansowe wywołane realizacją tych unormowań prawnych występują tylko w przypadku zbycia i to w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu. Można się spodziewać, że pokrzywdzeni spadkiem wartości nieruchomości zawsze wystąpią z roszczeniem o odszkodowanie, natomiast beneficjanci wzrostu wartości będą się starać uniknąć opłaty planistycznej poprzez odłożenie sprzedaży poza okres 5 lat lub dokonanie jej przed uchwaleniem planu, albo poprzez zastosowanie innej drogi prowadzącej do zmiany właściciela. Ta sytuacja pogłębia ustawową asymetrię pozycji gminy i właściciela prywatnego w przypadku zmiany wartości gruntu: gmina powinna być przygotowana na rekompensatę 100% spadku wartości, a partycypuje najwyżej w 30% wzrostu wartości nieruchomości.

3.2. Zbycie nieruchomości komunalnych

Zbycie nieruchomości komunalnych na cele komercyjne stanowi ważną pozycję dochodową prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W wyniku uchwalenia planu na obszarze, który przedtem planu nie miał, ujawniają się walory komercyjne gruntów stanowiących własność gminy. Walory te są często potęgowane ze względu na ustalenia gwarantujące ład przestrzenny. W mniejszym stopniu dotyczy to także sytuacji zmiany planu.

3.3. Inwestycje w infrastrukturę

Zgodnie z wspomnianym Rozporządzeniem jedną z pozycji prognozy są „wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy”. Prognoza skutków finansowych obejmuje inwestycje związane z publicznymi celami komunalnymi (ulice, ciągi spacerowe, uzbrojenie terenu i zieleni).

W przypadku uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, czy urządzenia albo modernizacji drogi, gmina może pobrać opłatę adiacencką. Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej powstaje z chwilą, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty uzyskuje faktyczną i prawną możliwość korzystania z nowych urządzeń infrastruktury technicznej. Wpływy z tytułu opłat adiacenckich, podobnie jak i renty planistycznej stanowią mały procent w stosunku do poniesionych przez gminę nakładów. Z tego względu gminy często rezygnują z pobierania tych opłat, gdyż analizy wykazują,

że koszty związane z ich naliczeniem, przy stosunkowo niskich przychodach, czynią te przedsięwzięcia nieopłacalnymi. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że na wniosek właściciela opłaty te mogą być rozłożone na 10 lat.

3.4. Skutki ekonomiczne pośrednie

Najistotniejszym skutkiem uchwalenia planu jest zwiększenie powierzchni pod zabudowę domów wielorodzinnych, jednorodzinnych oraz usług. Najważniejszy dla budżetu gminy skutek pośredni uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wzrost podatku od nieruchomości w części dotyczącej budynków, w przypadku intensyfikacji zabudowy na terenie już zabudowanym. Szczególne znaczenie, ze względu na obowiązujące stawki, ma wzrost podatku od nieruchomości w przypadku realizacji nowej zabudowy komercyjnej.

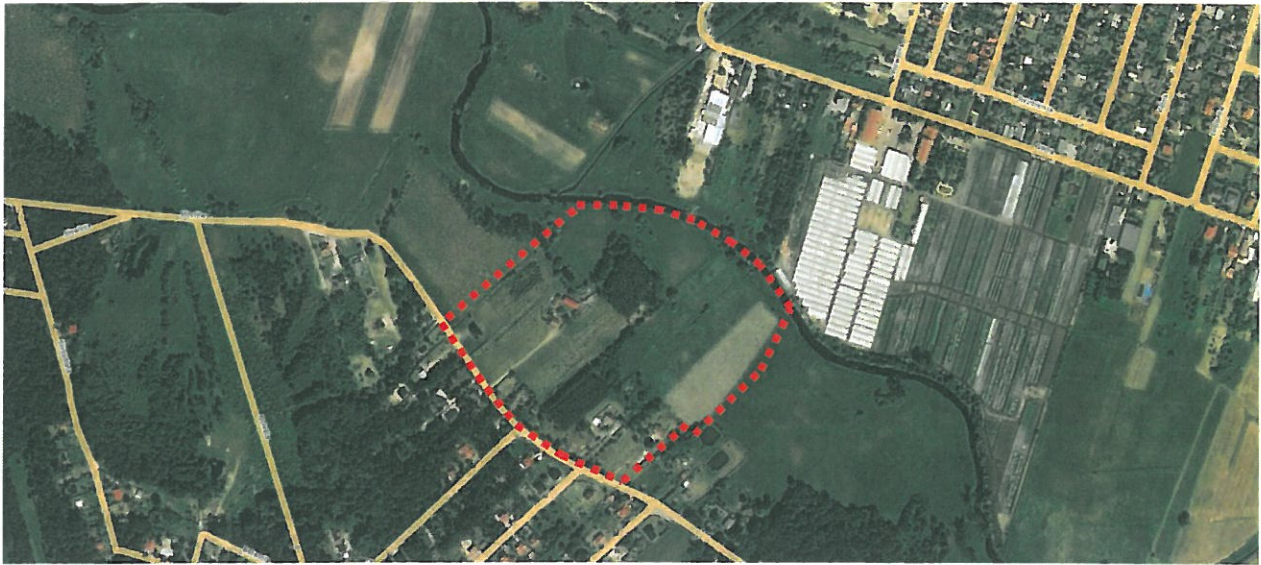
4. Ogólna charakterystyka obszaru planu

Konstantynów Łódzki jest miastem zlokalizowanym w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej. Miasto położone jest nad rzeką Ner, od wschodu graniczy z Łodzią, od zachodu z gminą Lutomiersk, od północy z gminą Aleksandrów Łódzki i od południa z gminą Pabianice.

Obszar objęty opracowaniem to teren zlokalizowany w południowej części miasta pomiędzy ulicą Józefów a rzeką Ner na wysokości ulic Kasztelańskiej i Bocianiej. Przedmiotowy teren leży w obrębie ewidencyjnym K-9.

Powierzchnia planu wynosi około 11 ha.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Konstantynowa Łódzkiego w terenie położonym po północnej stronie ul. Józefów w obrębie K-9, zatwierdzony uchwałą nr XXII/246/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 29 kwietnia 2008 roku.



Plan sytuacyjny (geoportal.gminy.pl)



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki* obszar opracowania położony jest w zespołach przeznaczeń terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US – tereny usług turystyki i sportu
- Rz – tereny trwałych użytków zielonych.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów w obszarze opracowania:

- a) tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN i 3MN przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**;
- b) teren 1US przeznaczono pod **usługi sportu i rekreacji**;
- c) przeznaczeniem terenów 1ZN i 2ZN jest **zieleń naturalna**, a także terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- d) tereny 1KDL, 2KDD oraz 3KDW przeznaczono na **obsługę komunikacyjną**.

Szczegółowe zapisy dotyczące rodzajów i kategorii zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem znajdują się w projekcie uchwały.

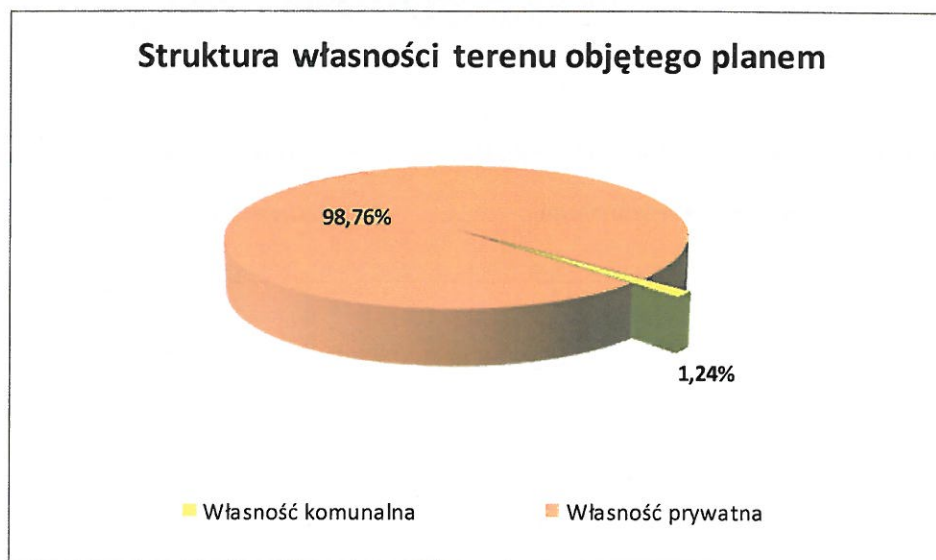
5. Bilans terenów

5.1. Struktura własności

Powierzchnia opracowania wynosi przeszło 11 ha. Strukturę własności przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Struktura własności

Lp.	Własność	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [%]
1	Własność komunalna	1 394,00	1,24
2	Własność prywatna	110 904,00	98,76
Razem:		112 298,00	100,00



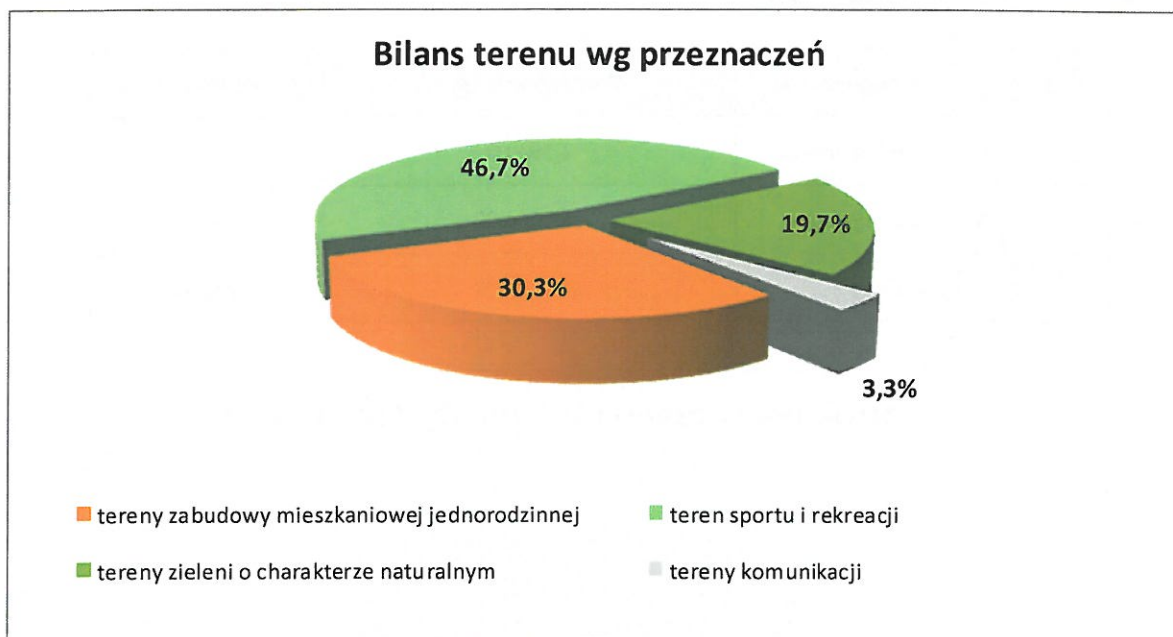
5.2 Bilans terenu wg przeznaczeń

Według projektu planu funkcją dominującą tego obszaru mają być tereny sportu i rekreacji, które wraz z zielenią o charakterze naturalnym stanowią przeszło 66%. Ponad 30% zajmie funkcja mieszkaniowa kameralna – jednorodzinna. Dopelnieniem jest obsługa komunikacyjna stanowiąca 3% terenu.

Strukturę przeznaczeń obszaru opracowania przedstawiono poniżej w tabeli i na wykresie.

Tabela 2. Struktura przeznaczeń terenu

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [%]
1	1MN, 2MN, 3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	33 978,00	30,26
2	1US	teren sportu i rekreacji	52 503,00	46,75
3	1ZN, 2ZN	tereny zieleni o charakterze naturalnym	22 083,00	19,66
4	1KDL, 2KDD, 3KDW	tereny komunikacji	3 734,00	3,33
Razem:			112 298,00	100,00



6. Cele i założenia planu

Przystąpienie do opracowania zmiany planu obowiązującego ma na celu ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania zgodnie z polityką zrównoważonego rozwoju. Podstawowym celem jest umożliwienie rozwoju zabudowy na terenach, na których obowiązujący plan ogranicza możliwości lokalizacji budynków. Jednocześnie nowe regulacje prawne określą zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz obsługi komunikacyjnej.

7. Prognoza skutków finansowych

7.1. Rekompensaty i odszkodowania z art. 36 ust. 1, 2 i 3.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego nie nastąpi spadek wartości gruntów objętych opracowaniem.

Skutkiem nowych regulacji prawnych będzie natomiast przeznaczenie części nieruchomości prywatnych na inwestycje związane z komunikacją: poszerzenie ulicy Józefów (1KDL) oraz budowa drogi dojazdowej 2KDD. Nastąpi wywłaszczenie gruntów przeznaczonych na realizację celów publicznych, które są w tym obszarze niezbędne i konieczne w interesie publicznym. W tej sytuacji Gmina zobowiązana jest ponieść konsekwencje finansowe związane z wykupem bądź przeprowadzeniem zamian gruntów pod przywołane inwestycje. Dotyczy to łącznie **918 m²** gruntów będących własnością prywatną.

Przyjmując średnią cenę wykupu nieruchomości pod cele publiczne na poziomie 91,32 zł/m², koszty które będzie musiała ponieść Gmina osiągną około **84 tys.zł** (Tabela 3).

Tabela 3. Prognozowane koszty związane z wykupem terenów pod cele publiczne

Wyszczególnienie	Teren rezerwacji na cele publiczne [m ²]	Jednostkowa cena wykupu gruntów [zł/m ²]	Koszt wykupu terenów [tys.zł]
1KDL	774	91,32	70,68
1KDD	144	91,32	13,15
Razem:	918		83,83

7.2. Opłaty z art. 36 ust. 4

Przyjęto 30% stawkę służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN oraz 1US. Dla pozostałych terenów stawki procentowej nie nalicza się.

Podstawą naliczenia opłaty planistycznej jest wzrost wartości gruntów na skutek uchwalenia planu miejscowego. Niniejszy plan wnosi zmiany w przeznaczeniu terenów 1MN oraz 2MN. W obydwu przypadkach w miejsce dotychczas obowiązującej zieleni naturalnej (ZN) i zabudowy zagrodowej (RM) wprowadza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zmiana ta przyniesie wzrost wartości gruntów dla tych terenów.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu. Ponadto, warunkiem powstania obowiązku naliczenia renty planistycznej jest sprzedaż nieruchomości przed upływem 5 lat od uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Szacowanie i ustalenie wysokości opłaty planistycznej będzie przedmiotem późniejszych postępowań i procedur.

W niniejszym opracowaniu podjęto jednak próbę obliczenia potencjalnych przychodów z tytułu wzrostu wartości gruntów na obszarze planu dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN, 2MN).

Przyjęto następujące założenia:

- Średnia cena jednostkowa uzyskiwana na rynku lokalnym za nieruchomości podobne i o podobnym przeznaczeniu wynosi odpowiednio:
 - 68,90 zł/m² – pod zielenią oraz zabudowę zagrodową;
 - 137,80 zł/m² – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- Obliczenia przeprowadzono dla wariantu 100% i 40% sprzedaży przedmiotowych gruntów w terminie 5 lat od uchwalenia planu.

Ponadto zakłada się, że:

- 1MN jest w części zagospodarowany, obejmuje także tereny nie posiadające cech działki budowlanej – stąd w obliczeniach uwzględniono około 30% wszystkich

gruntów, gdyż te potencjalnie mają największe szanse by znaleźć się w obrocie.

- 2MN – w obliczeniach uwzględniono około 80% gruntów.

Wyniki obliczeń zawiera poniższa tabela.

Tabela 4. Prognozowane przychody z tytułu opłaty planistycznej

Symbol terenu	Dotychczasowe przeznaczenie gruntów	Planowane przeznaczenie gruntów	Powierzchnia [m ²]	Jednostkowy wzrost wartości gruntów [zł/m ²]	Stawka procentowa	Opłata planistyczna [tys.zł]
<i>w wariancie 100% sprzedaży:</i>						
1MN	zieleń naturalna, zabudowa zagrodowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4 525,50	68,90	30%	93,54
2MN	zieleń naturalna, zabudowa zagrodowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	11 152,00	68,90	30%	230,51
Razem:						324,05
<i>w wariancie 40% sprzedaży:</i>						
Razem:						129,62

7.3. Przychód ze zbycia nieruchomości komunalnych

Obszar opracowania nie obejmuje żadnych terenów będących własnością Gminy, które mogłyby stanowić ofertę przestrzenną. W związku z tym przychody ze zbycia nieruchomości komunalnych nie wystąpią.

7.4. Przychód z podatku od nieruchomości

Realizacja zagospodarowania terenów objętych planem wpłynie na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Prognoza przyszłych inwestycji, których powstanie umożliwiają zapisy planu nie jest zadaniem łatwym. Trudno przewidzieć w jakim tempie i skali będą one postępować, jak będą się rozwijały określone w planie funkcje oraz w jakim stopniu i jakimi obiektami „zagaęści” się zabudowa na terenie opracowania. Zapisy mpzp wskazują jedynie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów.

Sukcesywnie, w miarę realizacji zamierzeń zawartych w planie, Gmina może spodziewać się wpływu do budżetu opłat z tytułu podatków od nieruchomości. Opłaty te, co warto również zauważyć, będą miały charakter cykliczny i wnoszone będą do budżetu Gminy regularnie. Wyniki zawarte w poniższej tabeli to efekt symulacji przedstawiającej wzrost przychodów z tytułu podatków od powierzchni mieszkalnej. Obliczenia przeprowadzono przy założeniu maksymalnego zainwestowania terenów mieszkaniowych oraz przyjęto:

- powierzchnia działki budowlanej około 1000 m²;
- powierzchnia użytkowa objęta podatkiem 200 m²/ dom.

Tabela 5. Prognozowane przychody z tytułu podatków od nieruchomości – powierzchnia użytkowa

Teren	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stawka podatkowa [zł/m ²]	Przychód [tys.zł]
<i>w wariancie 100% realizacji wszystkich inwestycji:</i>			
1MN	800	0,81	0,65
2MN	2200	0,81	1,78
3MN	400	0,81	0,32
Razem:			2,75

7.5. Koszty realizacji publicznych celów komunalnych

W §14 projektu uchwały wskazano obszary przeznaczone na cele publiczne. Są to inwestycje związane z rozwojem komunikacji o charakterze lokalnym:

- poszerzenie drogi klasy lokalnej 1KDL
- realizacja drogi klasy dojazdowej 2KDD.

Zarówno zadanie nowoprojektowane, jak i przebudowa drogi istniejącej, będą wymagały uregulowań prawno-własnościowych. W poniższej tabeli uwzględniono koszty realizacji drogowych, które wydają się być konieczne dla sprawniejszej obsługi obszaru oraz dla uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych.

Łączną kwotę wraz z wykupem gruntów (rozdział 7.1) prognozuje się na poziomie około **682 tys.zł.**

Tabela 6. Wydatki związane z realizacją publicznych celów komunalnych – inwestycje drogowe

Lp	Wyszczególnienie	1KDL	2KDD	Razem
1	Powierzchnia drogi do realizacji [m ²]	774,00	1 538,00	
2	Cena jednostkowa realizacji [zł/m ²]	268,00	254,00	
3	Koszt realizacji [tys.zł]	207,43	390,65	598,08
4	Koszty wykupu terenu [tys.zł]	70,68	13,15	83,83
Suma (poz. 3 + 4):		278,11	403,80	681,92

W wydatkach na realizację publicznych celów komunalnych należy również uwzględnić koszty budowy infrastruktury technicznej. Jednakże dopiero na podstawie projektu można ocenić rzeczywiste lub choćby przybliżone koszty inwestycji. Na etapie sporządzenia *Prognozy* nie są znane projekty, ani też żadne koncepcje rozbudowy infrastruktury technicznej. Trudno w tej sytuacji szacować np. liczbę przyłączy, studzienek kanalizacyjnych, średnice rur sieci wodno-kanalizacyjnych.

8. Wnioski

Uchwalenie niniejszego planu ma na celu stworzenie nowych uregulowań prawnych, które pozwolą na zaktywizowanie właściwych procesów inwestycyjnych w tym fragmencie miasta. Jednym z głównych celów opracowania jest umożliwienie rozwoju zabudowy na terenach, na których obowiązujące przepisy tego nie dopuszczają. Jednocześnie zapisy planu pozwolą na zorganizowanie sprawnej obsługi komunikacyjnej. Koszty tych inwestycji, choć dość znaczące, zwłaszcza w pierwszym etapie, wydają się być konieczne w interesie publicznym. Nowe rozwiązania usprawnią komunikację nie tylko w obrębie planu lecz również stworzą powiązania ze strefami sąsiednimi.

Na skutek zmian zawartych w planie Gmina może spodziewać się stałych, rosnących w miarę realizacji zabudowy, opłat z tytułu podatków od nieruchomości. Ich wartość końcowa zostanie osiągnięta dopiero po zrealizowaniu wszystkich inwestycji i zagospodarowaniu tych terenów w 100%.

Nie bez znaczenia dla budżetu Gminy jest również zmiana przeznaczenia niektórych nieruchomości na bardziej dochodowe, a co za tym idzie wpływ do kasy miejskiej opłat z tytułu wzrostu wartości gruntów.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi orientacyjnymi i nie można ich wykorzystać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.