

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko.
(dla działki 70/8)

Opracowanie: dr inż. Krzysztof Balcerek
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1566

Wrocław, listopad 2020 r.

Spis treści

1.	WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA	3
2.1.	Podstawy prawne	4
2.2.	Materiały źródłowe	4
2.	ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA– ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE	6
3.	ANALIZA STANU WŁASNOŚCI OBSZARU OPRACOWANIA	8
4.	ANALIZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	8
5.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
6.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY SIECHNICE	10
6.1.	Prognoza dochodów własnych	10
6.1.1.	Wpływy z podatku od nieruchomości	10
6.1.2.	Dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych	12
6.1.3.	Dochody z tytułu opłaty planistycznej	12
6.1.4.	Oszacowanie wartości opłat adiacenckich.	13
6.2.	Prognoza wydatków	13
6.2.1.	Obciążenia finansowe wynikające z art. 36 ust.1	13
6.2.2.	Wykup terenów pod komunikację	13
6.2.3.	Koszty budowy infrastruktury technicznej	13
7.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI	14

1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA

Niniejsza prognoza została opracowana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko(obejmującego dz. nr 70/8).

Celem niniejszego opracowania, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) jest między innymi uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez działania określone w art. 17 ust. 5 ww. ustawy oraz w § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), polegające na:

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

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko(obejmującego dz. nr 70/8), sporządzono ze szczególnym uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

PODSTAWA OPRACOWANIA

2.1. Podstawy prawne

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- c) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

2.2. Materiały źródłowe

- a) projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko (dla działki 70/8), wraz z rysunkiem planu i uzasadnieniem,
- b) mapa zasadnicza,
- c) mapa ewidencji gruntów,
- d) wypisy z rejestru gruntów dla obszaru objętego planem,
- e) ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.1170 z późn. zm.),
- f) ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 333);
- g) rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 143 poz. 1614),
- h) uchwała nr XXVIII/223/2020 Rady Gminy Lipno z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- i) zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne, wyd. BISTYP-CONSULTING Sp. z o.o., Warszawa,

- j) wizja lokalna terenu objętego planem,
- k) informacje ze strony internetowej: <https://leszczynski.webewid.pl>,
- l) analiza aktów notarialnych zawartych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości na terenie gminy Lipno – zestawienie nieruchomości uwzględnionych w procesie szacowania, materiał przekazany przez Urząd Gminy Lipno, ul. Powstańców Wielkopolskich 9, 64-111 Lipno.
- m) uchwała w sprawie przystąpienia do opracowania przedmiotowego planu (Uchwała Nr XXIV/175/2020 Rady Gminy Lipno z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko.)

2. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA– ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Opracowanie przedmiotowego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXIV/175/2020 Rady Gminy Lipno z dnia 7 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko.

Obszar planu obejmuje działkę 70/8 położoną w Gronówku. Na obszar opracowania sporządzony był uprzedni plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/226/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko, Wilkowice Wyciążkowo. Ustalone wcześniej przeznaczenie działki związane jest z zabudową siedliskową i mieszkaniową jednorodzinną w części południowej (do 50m od drogi) oraz z przeznaczeniem pod grunty rolne z zakazem zabudowy. Jednocześnie należy podkreślić, że (zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wejście w życie planu miejscowego w jego granicach opracowania spowoduje utratę mocy uprzedniego planu.

Głównym celem opracowania jest ustalenie nowego przeznaczenia terenu oraz nowych zasad zagospodarowania i zabudowy. W zakresie nowych ustaleń planu kierowano się zarówno stanem istniejącym jak i kierunkami zmian ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 r. z późniejszymi zmianami). Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej (określonymi w/w Studium), obszar objęty planem znajduje się w wielofunkcyjnym obszarze przekształceń sieci osadniczej oraz wielofunkcyjnym obszarze rozwoju sieci osadniczej. Oznacza to, że zgodnie z zapisem przytoczonego Studium, dla obszaru opracowania określono dopuszczalny zakres zmian w przeznaczeniu terenów, czego wyrazem są wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny jednostek, oznaczone następującymi symbolami:

- 1 MN/UP – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, o pow. ok. 0,2660 ha,
- 2 ZP – tereny zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,1052 ha

W szczególności (z punktu rozważań niniejszej prognozy) zmieniono przeznaczenie części obszaru objętego planem, poprzez dopuszczenie zabudowy. Ponadto ustalenia planu określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy oraz ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Należy też podkreślić, że na terenie objętym projektem planu, nie występują nieruchomości, z których korzystanie będzie utrudnione lub niemożliwe, oraz takie, których wartość spadnie w związku z uchwaleniem planu.



Kolorem czerwonym oznaczono elektroenergetyczną sieć niskiego napięcia, kolorem niebieskim sieć wodociągową, kolorem żółtym sieć gazowa, brązowym sieć telefoniczna.

Źródło <https://leszczynski.webewid.pl>

5. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

Orientacyjne, średnie wartości rynkowe cen 1 m² działek możliwych do zabudowy występujących w obrocie oszacowano w oparciu o bazę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, występujących w obrocie w od roku 2015 lat, – wg materiałów przekazany przez Urząd Gminy Lipno.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości założono średnią wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wynoszącą 75 zł (dla działek o powierzchni do 1500m²) i 72zł (dla działek o powierzchni do 1500m². W granicach obrębu Gronówko średnia cena gruntu pod zabudowę zagrodową oszacowana została na poziomie 30 zł za 1 m², a gruntu rolnego od 7 do 11 zł za 1 m².

Z obrębu Gronówko nie zanotowano transakcji rynkowych gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową. Rozszerzając zakres analiz o inne obręby oszacowano wartości kształtujące się podobnie do wartości gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY SIECHNICE

6.1. Prognoza dochodów własnych

6.1.1. Wpływy z podatku od nieruchomości

Stawki podatku przyjęto na podstawie nr XXVIII/223/2020 Rady Gminy Lipno z dnia 26 listopada 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Podatek od nieruchomości liczony jest od 1 m² powierzchni użytkowej (za wyjątkiem budowli, dla których podstawą do ustalenia podatku jest wartość bieżąca) lub powierzchni gruntów.

Podatek ten naliczany jest wyłącznie od budynków lub ich części, budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza lub leśna, gruntów nie objętych przepisami o podatku rolnym związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż rolnicza i leśna.

Stawki roczne podatku od nieruchomości obowiązujące w gminie Lipno przedstawiają się następująco:

1) od gruntów:

a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,94 zł od 1 m² powierzchni,

b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,

c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,50 zł od 1 m² powierzchni;

d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,28 zł od 1 m² powierzchni,

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych - 0,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 23,27 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

d) związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 5,06 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

3) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3-7. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Zakładając pełne wykorzystanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN/UP) oraz przyjmując założenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z warsztatem usługowo produkcyjnym oszacowano podatek roczny:

1) od budynków mieszkalnych lub ich części ok. 150,- zł rocznie,

2) od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 11 600,-zł,

3) 2 500,4 zł rocznie od gruntów.

Łącznie ok. 14 250,00 zł rocznie

6.1.2. Dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych

Na obszarze opracowania nie występują nieruchomości należące do Gminy Lipno. Tym samym **nie przewiduje się przychodów gminy pochodzących ze sprzedaży nieruchomości.**

6.1.3. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.

Opłata planistyczna jest dochodem gminy spowodowanym wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie i właściciel sprzedaje ją przed upływem 5 lat gmina ma prawo do pobrania opłaty. Jej wysokość ustala się jako procent sumy, o jaką nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

W projekcie planu ustalono stawkę opłaty planistycznej w wysokości 30%. Ponadto, z analiza uprzednio wykonanego (obecnego) planu jak i projektu (nowego) planu wykazała że:

- część południowa obszaru objętego projektem planu (do 50m od drogi powiatowej) posiada już możliwość realizacji zabudowy na podstawie uprzednio sporządzonego planu miejscowego,
- dla terenu zieleni oznaczonego symbolem **2ZP** utrzymano dotychczasowe przeznaczenie i wprowadzono zakaz zabudowy.

W wyniku analizy stwierdzono, że opata planistyczna może wystąpić wyłącznie dla części terenu 1MN/UP (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej) o pow. 1872 m² . Różnica pomiędzy wartością sprzed uchwaleniem planu (grunt rolny z możliwością realizacji zabudowy na podstawie sąsiedztwa) a ustalonym w planie przeznaczeniem mieszkaniowym wynosi ok. 48 zł za 1 m².

Przyjmując założenie, że w ciągu najbliższych 5 lat od uchwalenia grunt ten zostanie sprzedany, wpływ z opłaty planistycznej wyniesie **26 956,8 zł.**

6.1.4. Oszacowanie wartości opłat adiacenckich.

Gmina Lipno nie przewiduje poboru opłat adiacenckich z tytułu partycypacji właścicieli przyległych działek w kosztach budowy inwestycji infrastrukturalnych. Na obszarze drogi powiatowej (przyległej do opracowania) występują już częściowo sieci zaliczane do zadań własnych gminy. Choć na obszarze brakuje sieci kanalizacyjnej, to jednocześnie należy zwrócić uwagę, że analizowany obszar położony jest poza aglomeracją w zakresie zarządzania ściekami komunalnymi.

6.2. Prognoza wydatków

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

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

6.2.2. Wykup terenów pod komunikację

W zakresie obsługi komunikacyjnej założono dostęp obszaru opracowania do dróg publicznych z przyległej do granic opracowania planu drogi powiatowej, tym samym **Gmina Lipno nie poniesie wydatków związanych z wykupem terenów pod komunikację.**

6.2.3. Koszty budowy infrastruktury technicznej

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci technicznych uzbrojenia terenu finansowanych z budżetu gminy, **z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,** jednocześnie uzbrojenie obszaru opracowania planu w sieci techniczne odbywać się

będzie poprzez przyłącza do sieci położonych na terenach dróg przyległych do granic obszaru opracowania planu.

Jednocześnie wskazać należy, że w przyszłości (poza obszarem opracowania planu) projektowana jest (dalsza) rozbudowa sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej. **W prognozie przyjęto założenie, że koszty rozbudowy sieci położonej poza obszarem opracowania, są niezależne od ustaleń przedmiotowego planu.** Oznacza to, że koszty tej realizacji nie wynikają z ustaleń ocenianego dokumentu.

7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w miejscowości Gronówko, może przyczynić się do pewnego zwiększenia dochodu w budżecie gminy.

W zakresie obsługi komunikacyjnej, założono dojazd do działki z przyległej do granic opracowania planu drogi powiatowej. Ponośzone w przyszłości ewentualne koszty związane z dalszą rozbudową istniejącej infrastruktury technicznej nie wynikają wprost z ustaleń przedmiotowego planu, a ich realizacja odbywać się będzie na obszarach położonych poza granicami opracowania planu.

Z uwagi na brak konieczności realizacji inwestycji z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, można stwierdzić, że uchwalenie planu nie spowoduje konieczności zwiększenia wydatków Gminy Lipno.