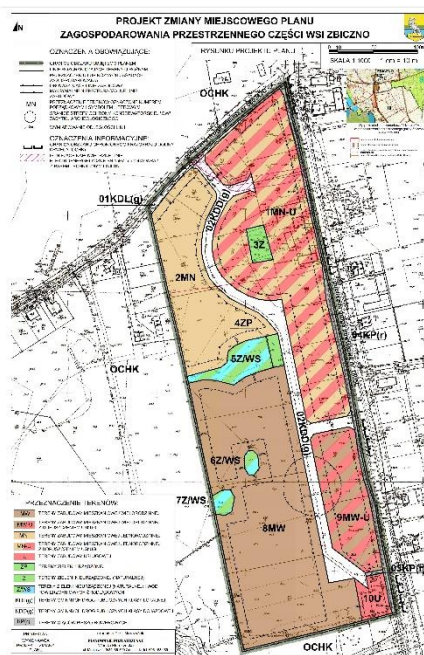


PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZBICZNO



Wykonawca:

Monika Bernacka-Klein

Rzeczoznawca Majątkowy upr. nr 6915

Świecie, dnia 5 luty 2020 r.

SPIS TREŚCI

1.	Wstęp	5
2.	Przedmiot i cel prognozy	6
3.	Zakres prognozy	6
4.	Aktualność prognozy	6
5.	Podstawa prawna prognozy	6
6.	Źródła danych merytorycznych	7
7.	Założenia do prognozy	7
8.	Charakterystyka terenu objętego planem przed i po uchwaleniu planu	8
9.	Analiza rynku	16
10.	Prognoza wpływów z podatków od nieruchomości	17
11.	Prognoza opłaty planistycznej wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	20
12.	Opłaty i odszkodowania oraz roszczenia i obrót nieruchomościami z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	21
13.	Prognoza dochodów i wydatków związanych z obrotem nieruchomościami	22
14.	Prognoza wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej	23
15.	Wnioski i zalecenia	25

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych mogących wystąpić w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr IV/33/2019 Rady Gminy Zbiczno z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą prawną jej sporządzenia jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu opracowuje się w celu określenia wpływu ustaleń miejscowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, a także w celu przedstawienia w kategoriach ekonomicznych skutków tworzonego prawa miejscowego.

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami. W prognozie nie uwzględnia się zmiennych czynników i warunków mogących mieć wpływ na rynek nieruchomości. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone ustalone dla nieruchomości reprezentatywnych oszacowane na podstawie dostępnych materiałów (w tym pochodzące z Urzędu Gminy). Prognoza zakłada dziesięcioletni horyzont czasowy liczony od momentu uchwalenia planu. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych skutków realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu wynikający z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej na rynku lokalnym, regionalnym i krajowym. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią przybliżenie potencjalnego wpływu uchwalenia miejscowego planu na finanse gminy.

2. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY

Przedmiotem prognozy jest obszar objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno, gmina Zbiczno.

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wpływającym na finanse gminy.

3. ZAKRES PROGNOZY

Zakres prognozy obejmuje obszar objęty planem, wyznaczony zgodnie z Uchwałą Nr IV/33/2019 Rady Gminy Zbiczno z dnia 25 stycznia 2019 r. r., dla którego prognozuje się zmiany wpływające na finanse gminy.

4. AKTUALNOŚĆ PROGNOZY

Prognozę sporządzono według stanu i poziomu cen na dzień przekazania projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania, tj. na dzień 5 lutego 2020 r.

5. PODSTAWA PRAWNA PROGNOZY

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno, gmina Zbiczno,
- uchwała Nr IV/33/2019 Rady Gminy Zbiczno z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno,
- uchwała Nr XXXIII/184/2017 Rady Gminy Zbiczno z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 5 maja 2017 r., poz. 2111),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno, przyjęte uchwałą Nr XXXVI/201/2017 Rady Gminy Zbiczno z dnia 22 sierpnia 2017 r.,
- uchwała Nr XV/99/2019 Rady Gminy Zbiczno z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom poz. 6627),
- uchwała Nr XV/100/2019 Rady Gminy Zbiczno z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta dla celów podatku rolnego (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom poz. 6628),
- informacje i materiały udostępnione przez gminę Zbiczno,
- dane o transakcjach rynkowych.

7. ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY

Zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

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

- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uwagi metodyczne do prognozy.

Rozliczenie powierzchni terenów wykonane zostało graficznie na podstawie projektu planu miejscowego, nie należy traktować go jako wiążącego wyniku, a jedynie jako obliczenia pomocnicze sporządzone na potrzeby niniejszej prognozy.

Wyznaczone wielkości prognozowanych cen i zmian wartości ustalono wyłącznie na potrzeby niniejszego opracowania. Nie mogą być one podstawą wydania jakiejkolwiek decyzji administracyjnej, nie mogą też służyć do rozliczeń ewentualnych odszkodowań i opłat, które powinny być rozpatrywane indywidualnie dla każdej z nieruchomości z chwilą zaistnienia odpowiednich zdarzeń.

Prognoza skutków finansowych wchodząca w skład materiałów planistycznych jest aktualna na dzień przekazania projektu miejscowego planu do opiniowania i uzgadniania zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Okres prognozy obejmuje perspektywę dziesięciu lat od momentu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PLANEM PRZED I PO UCHWALENIU PLANU

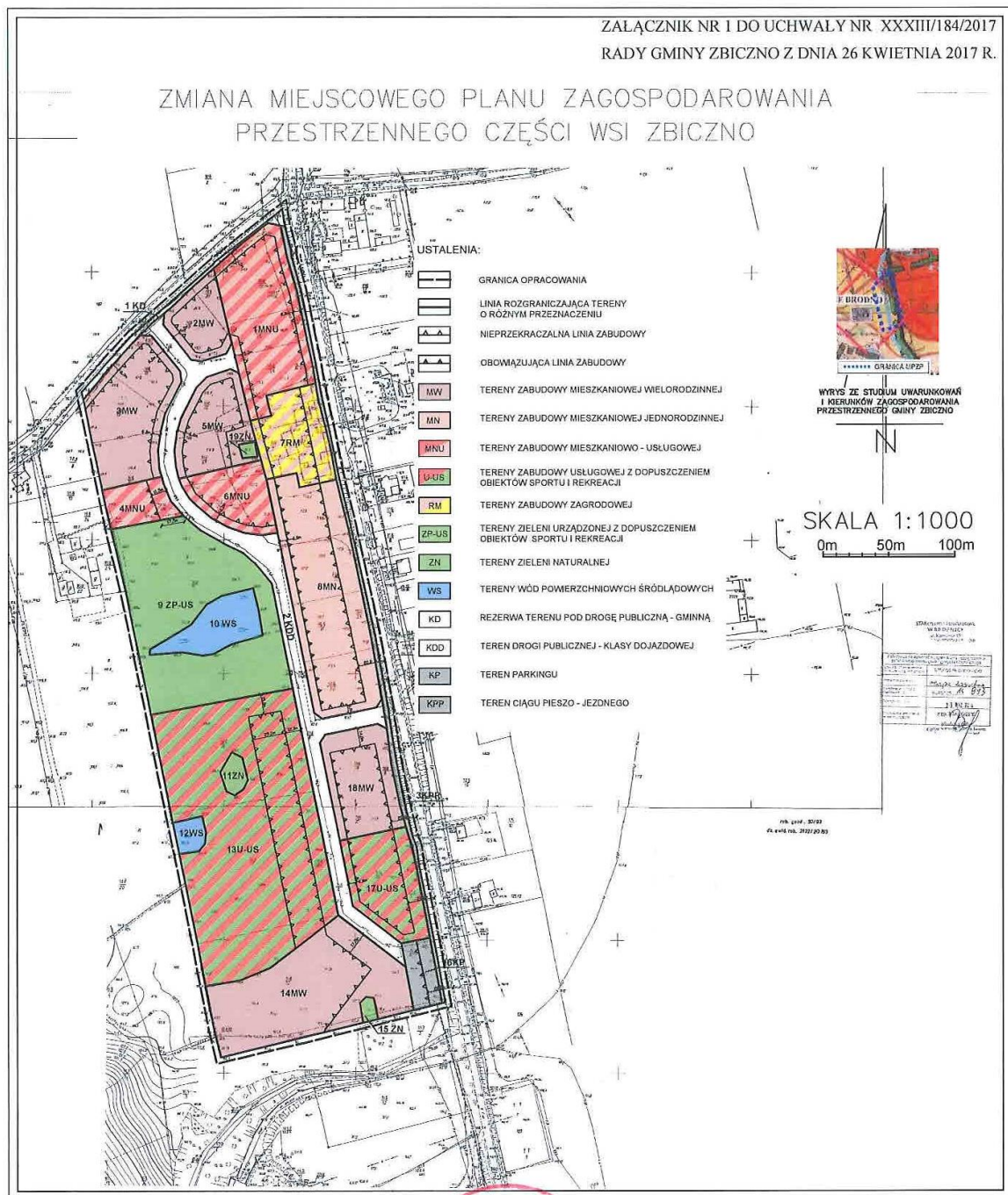
Obszar objęty planem zlokalizowany jest w południowej części wsi Zbiczno, gmina Zbiczno. Gmina Zbiczno położona jest w powiecie brodnickim, we wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego. Północno-wschodnia granica gminy Zbiczno stanowi jednocześnie fragment granicy województwa kujawsko-pomorskiego. Gmina Zbiczno sąsiaduje z gminami: Biskupiec, Kurzętnik (w województwie Warmińsko-Mazurskim) oraz Brodnica, Brzozie, Bobrowo, Jabłonowo Pomorskie i Miastem Brodnica (w województwie kujawsko-pomorskim). Powierzchnia gminy wynosi około 13 tys. ha, a ludność liczy około 5 tys. mieszkańców.

Wieś Zbiczno jest największą miejscowością gminy pod względem powierzchni i liczby mieszkańców, zamieszkiwaną przez około 980 osób. Jest jednym z dwóch głównych ośrodków mieszkaniowych i usługowych w gminie. Przez wieś przebiega droga powiatowa

nr 1805C i 1825C. W odległości około 3 km na południe od granicy administracyjnej gminy Zbiczno przebiega droga krajowa nr 15 relacji Trzebnica – Gniezno – Inowrocław – Toruń – Brodnica – Ostróda.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu obejmuje powierzchnię około 10 ha, jest położony przy drodze powiatowej nr 1805C. Analizowany teren w północnej części jest zabudowany gospodarstwem rolnym, w środkowej części znajdują się dwa niewielkie zbiorniki wodne. Obecnie teren częściowo wykorzystywany jest rolniczo jako pole uprawne, a częściowo stanowi tereny nieużytkowane. Projekt miejscowego planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/184/2017 Rady Gminy Zbiczno z dnia 26 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 5 maja 2017 r. poz. 2111). Wg obowiązującego planu rozpatrywany obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), jednorodzinną (MN), zagrodową (RM), mieszkaniowo-usługową (MNU), usługową z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji (U-US) oraz teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji (ZP-US), zieleni naturalnej (ZN), wód powierzchniowych śródlądowych (WS), a także pod tereny drogi publicznej (KD, KDD), parkingi (KP), ciągi pieszo – jezdny (KPP).

Rysunek 1. Rysunek obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



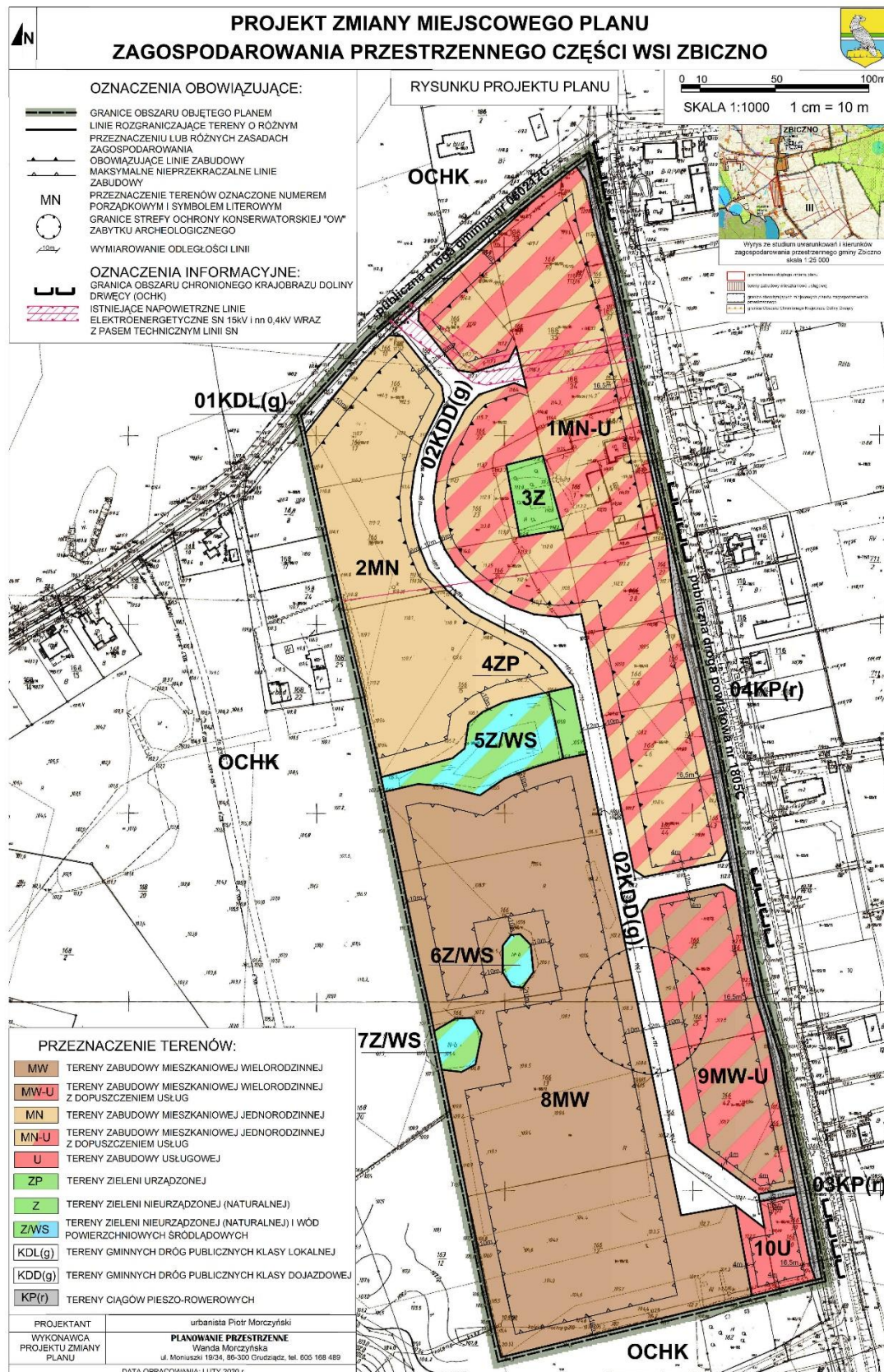
Przewodnicząca Rady Gminy
Gdy
mgr Małgorzata Gotowska

Id: 35BB74DF-4195-40C2-8467-01BEAD239231, Podpisany

Strona 1

Źródło: gmina Zbiczno

Rysunek 2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno



Zmiana miejscowego planu polega przede wszystkim na wprowadzeniu w północnej części planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast zabudowy wielorodzinnej, rezygnację z terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, a także rezygnacja z terenów usługowych z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji na rzecz zabudowy wielorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej z usługami. Tereny objęte planem są w większości własnością gminy Zbiczno, natomiast mniejsza część terenów należy do osób fizycznych lub powiatu.

Rysunek 3. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno



Zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno, teren opracowania znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Tabela 1. Zestawienie terenów wg przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia działki objęta projektem planu [ha]	Aktualny sposób zagospodarowania	Przeznaczenie wynikające z obowiązującego planu	Przeznaczenie w projekcie planu		Własność	Prognozowane zmiany
					Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [ha]		
1.	1MN-U	2,6875	teren nieużytkowany	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MN-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług	0,5197	gmina	zmiana przeznaczenia
			teren użytkowany rolniczo (pole uprawne)	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		0,2330	osoba fizyczna	bez zmian
			teren użytkowany rolniczo (pole uprawne)	MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług		0,6755	osoba fizyczna	bez zmian
			teren nieużytkowany	MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług		0,2440	gmina	bez zmian
			zabudowa zagrodowa	RM - zabudowa zagrodowa		0,3500	osoba fizyczna	zmiana przeznaczenia
			teren użytkowany rolniczo (pole uprawne)	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		0,6653	osoba fizyczna	bez zmian
2.	2MN	1,3800	tereny nieużytkowane	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,5450	gmina	zmiana przeznaczenia
				MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług		0,1550	gmina	bez zmian
				ZP - US - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportowych i rekreacji		0,6800	gmina	zmiana przeznaczenia

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ZBICZNO

Lp.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia działki objęta projektem planu [ha]	Aktualny sposób zagospodarowania	Przeznaczenie wynikające z obowiązującego planu	Przeznaczenie w projekcie planu		Własność	Prognozowane zmiany
					Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [ha]		
3.	3Z	0,0870	teren podmokły, zadrzewiony i zakrzewiony	ZN - teren zieleni naturalnej	Z - teren zieleni urządzonej (naturalnej)	0,0650	gmina	bez zmian
				MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług		0,0220	gmina	zmiana przeznaczenia
4.	4ZP	0,0470	teren nieużytkowany	ZP - US - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportowych i rekreacji	ZP - teren zieleni urządzonej	0,0470	gmina	bez zmian
5.	5Z/WS	0,2430	teren zbiornika wodnego wraz z zielenią	WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych	Z/WS - teren zieleni nieurządzonej (naturalnej) i wód powierzchniowych śródlądowych	0,2430	gmina	bez zmian
6.	6Z/WS	0,0370	zbiornik wodny	ZN - teren zieleni naturalnej	Z/WS - teren zieleni nieurządzonej (naturalnej) i wód powierzchniowych śródlądowych	0,0370	gmina	bez zmian
7.	7Z/WS	0,0560	zbiornik wodny	WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych	Z/WS - teren zieleni nieurządzonej (naturalnej) i wód powierzchniowych śródlądowych	0,0560	gmina	bez zmian
8.	8MW	3,3197	teren nieużytkowany	ZP - US - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportowych i rekreacji	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,4420	gmina	zmiana przeznaczenia
				U-US - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji		2,0487	gmina	zmiana przeznaczenia
				MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		0,8090	gmina	bez zmian
				ZN - teren zieleni naturalnej		0,0200	gmina	zmiana przeznaczenia

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ZBICZNO

Lp.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia działki objęta projektem planu [ha]	Aktualny sposób zagospodarowania	Przeznaczenie wynikające z obowiązującego planu	Przeznaczenie w projekcie planu		Własność	Prognozowane zmiany
					Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [ha]		
9.	9MW-U	0,7829	teren nieużytkowany	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	0,4031	gmina	bez zmian
				U-US - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji		0,3798	gmina	zmiana przeznaczenia
10.	10U	0,1500	teren nieużytkowany	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	U - teren zabudowy usługowej	0,0530	gmina	zmiana przeznaczenia
				KP - teren parkingu		0,0970	gmina	zmiana przeznaczenia
11.	01KDL(g)	0,0686	teren nieużytkowany	KD - rezerwa terenu pod drogę publiczną gminną	KDL(g) - teren gminnych dróg publicznych klasy lokalnej	0,0043	osoba fizyczna	wykup terenu przez gminę
						0,0643	gmina	bez zmian
12.	02KDD(g)	0,8569	teren nieużytkowany	KDD - teren drogi publicznej - klasy dojazdowej	KDD(g) - teren gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej	0,8139	gmina	bez zmian
				MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		0,0430	gmina	zmiana przeznaczenia
13.	03KP(r)	0,0080	teren nieużytkowany	KP - teren parkingu	KP(r) - teren ciągu pieszo - rowerowego	0,0080	gmina	bez zmian
14.	04KP(r)	0,2246	teren nieużytkowany	KPP - teren ciągu pieszo - jezdni	KP(r) - teren ciągu pieszo - rowerowego	0,0700	gmina	bez zmian
						0,0713	powiat	bez zmian
						0,0833	osoba fizyczna	wykup terenu przez gminę
Razem		9,9482				9,9482		

Dokonując analizy aktualnego zagospodarowania terenu i przeznaczenia wynikającego z obowiązującego planu miejscowego oraz przeznaczenia wynikającego z projektu zmiany planu, ocenia się, że dla części analizowanego terenu nastąpią istotne zmiany w przeznaczeniu i zagospodarowaniu. Natomiast wszelkie zmiany dotyczą w większości terenów będących własnością gminy.

9. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby sporządzenia niniejszej prognozy dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości. Badaniem objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, w granicach gminy Zbiczno i powiatu brodnickiego. Przeprowadzona analiza lokalnego rynku nieruchomości pozwoliła na wyznaczenie średnich cen nieruchomości odpowiednich (jednorodnych pod względem przeznaczenia) dla przeznaczenia danego terenu. Ceny takie stanowią najbardziej prawdopodobne do uzyskania w obrocie wolnorynkowym, po uchwaleniu planu miejscowego.

Ilość transakcji rynkowych kupna-sprzedaży nieruchomości jest wystarczająca do prognozowania (także szacowania wartości nieruchomości na potrzeby wyceny związanych z opłatami planistycznymi, odszkodowaniami itp.).

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono ceny przeciętne nieruchomości reprezentatywnych:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35 zł/m²,
- teren zabudowy zagrodowej – 25 zł/m²,
- tereny dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych – 15 zł/m²,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 60 zł/m²,
- tereny zabudowy usługowej – 50 zł/m².

Powyższą cenę średnią przyjęto do wyznaczenia prognozowanych wydatków gminy z tytułu wykupu nieruchomości pod drogi publiczne oraz zysków gminy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.

10. PROGNOZA WPŁYWÓW Z PODATKÓW OD NIERUCHOMOŚCI

Stawki podatku od nieruchomości w roku 2020 obowiązujące na terenie gminy Zbiczno od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,83 zł od 1 m² powierzchni**,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego - **0,22 zł od 1 m² powierzchni**,

Natomiast stawki podatku rolnego ustalone na terenie gminy wynoszą:

- **140,00 zł za 1 ha** przeliczeniowy dla gospodarstw rolnych,
- **280,00 zł** dla pozostałych gruntów rolnych **za 1 ha fizyczny**.

W celu prognozy zmian w podatkach przyjęto następujące założenia:

- prognoza finansowa obejmuje zmiany we wpływach podatkowych wyłącznie od gruntów, nie obejmuje podatków dla budynków i budowli,
- prognozowane wpływy podatkowe określono jako wartość docelową, zgodnie z przeznaczeniem terenu w planie miejscowym, biorąc pod uwagę aktualny sposób zagospodarowania i wysokość podatków na dzień sporządzania prognozy,
- przyjęto, że tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz ciąg pieszo-rowerowy, jeszcze nie przejęte przez gminę, zostaną przez nią wykupione,
- przyjęto, że gmina nie sprzedaje terenów przeznaczonych pod zielen i wody powierzchniowe (4Z, 5Z, 6Z/WS, 7Z/WS, 8Z/WS),
- podatek rolny przyjęto w sposób uproszczony przyjmując, iż 1 ha fizyczny równa się 1 ha przeliczeniowy.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia oraz przeznaczenie wynikające z ustaleń projektu miejscowego planu prognozuje się, że podatki docelowo zwiększą się na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo oraz będących własnością gminy, a w miejscowym planie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN, MN-U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW, MW-U), zabudowę usługową (U), a zmniejszą się na terenach, które zostaną wykupione przez gminę pod drogę publiczną i ciąg pieszo-rowerowy.

Prognozuje się, że zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości (gruntów) wyniesie około 18,9 tys. zł rocznie.

Tabela 2. Ocena zmian wpływów podatkowych dla gminy

Lp.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (m2)	Podatek dla aktualnego zagospodarowania			Podatek wynikający ze zmiany planu miejscowego			Różnica w podatku [zł]	Własność
			Aktualny sposób zagospodarowania	Stawka (zł/m2)	Wartość	Przeznaczenie w planie	Stawka (zł/m2)	Wartość		
1.	1MN-U	5197	teren nieużytkowany	0,00	0,00	MN-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług	0,22	1 143,34	1 143,34	gmina
		2330	teren użytkowany rolniczo (pole uprawne)	0,014	32,62		0,22	512,60	479,98	osoba fizyczna
		6755	teren użytkowany rolniczo (pole uprawne)	0,014	94,57		0,22	1 486,10	1 391,53	osoba fizyczna
		2440	teren nieużytkowany	0,00	0,00		0,22	536,80	536,80	gmina
		3500	zabudowa zagrodowa	0,028	98,00		0,22	770,00	672,00	osoba fizyczna
		6653	teren użytkowany rolniczo (pole uprawne)	0,014	93,14		0,22	1 463,66	1 370,52	osoba fizyczna
2.	2MN	13800	tereny nieużytkowane	0,00	0,00	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,22	3 036,00	3 036,00	gmina
3.	8MW	33197	teren nieużytkowany	0,00	0,00	MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,22	7 303,34	7 303,34	gmina
4.	9MW-U	7829	teren nieużytkowany	0,00	0,00	MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	0,22	1 722,38	1 722,38	gmina
5.	10U	1500	teren nieużytkowany	0,00	0,00	U - teren zabudowy usługowej	0,83	1 245,00	1 245,00	gmina
6.	01KDL(g)	43	teren nieużytkowany	0,014	0,60	KDL(g) - teren gminnych dróg publicznych klasy lokalnej	0,00	0,00	-0,60	osoba fizyczna
		643		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	gmina
7.	04KP(r)	700	teren nieużytkowany	0,00	0,00	KP(r) - teren ciągu pieszo -rowerowego	0,00	0,00	0,00	gmina
		713		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	powiat
		833		0,014	11,66		0,00	0,00	-11,66	osoba fizyczna
Razem:		86133			330,60			19219,22	18888,62	

11. PROGNOZA OPŁATY PLANISTYCZNEJ WYNIKAJĄCEJ Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę lub nadanie nowego sposobu użytkowania nieruchomości może skutkować zmianą jej wartości rynkowej. Zmiana wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu dotychczasowego przeznaczenia terenu a jej wartością określoną po zmianie planu miejscowego.

Warunkiem pobrania opłaty planistycznej jest zmiana przeznaczenia i wzrost wartości nieruchomości oraz zbycie (sprzedaż) nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. Wysokość stawki opłaty planistycznej (stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości) określona jest w planie miejscowym.

W projekcie planu miejscowego ustalono następujące stawki procentowe dla poszczególnych terenów:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW-U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN-U), zabudowy usługowej (U) – 30 %,
- zieleni urządzonej (ZP), zieleni nieurządzonej (Z), zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych (Z/WS) – 1%,
- gminnych dróg publicznych klasy lokalnej (KDL(g)), gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD(g)), ciągów pieszo-rowerowych (KP(r)) – 0%.

Analizując przeznaczenie nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego prognozuje się, że dla terenu przeznaczonego w obowiązującym planie pod zabudowę zagrodową (RM), a w projekcie zmiany planu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z dopuszczeniem usług (MN-U) nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

Tabela 3. Prognoza dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie w obowiązującym planie	Przeznaczenie w projekcie planu		Szacunkowa wartość		Wzrost wartości	Opłata planistyczna	
			Funkcja terenu	Powierzchnia [m ²]	Przed uchwaleniem planu	Po uchwaleniu planu		Stawka [zł]	Opłata
1.	1MN-U	RM - zabudowa zagrodowa	MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług	3500	87500	122500	35000	30%	10 500
Razem:				3500	87500	122500	35000		10 500

Zakładając, że teren objęty planem, dla którego prognozuje się wzrost wartości nieruchomości zostanie zbyty przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, ocenia się, że wysokość opłaty planistycznej wyniesie **10 500,00 zł**.

Natomiast biorąc pod uwagę, iż jest to teren zabudowany, zagospodarowany z istniejącym gospodarstwem rolnym prognozuje się, iż teren ten nie zostanie sprzedany, a więc gmina nie uzyska dochodów związanych z pobraniem opłaty planistycznej.

12. OPŁATY I ODSZKODOWANIA ORAZ ROSZCZENIA I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI Z TYTUŁU ART. 36 UST. 1 I 2 ORAZ UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Art. 36. 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 albo 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. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa

tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Z analiz wynika, że decyzje planistyczne w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, nie spowodują zdarzeń wynikających z art. 36 ust. 1, 2, 3 w związku z czym gmina nie poniesie kosztów związanych z wypłatą odszkodowań i wykupem nieruchomości.

13. PROGNOZA DOCHODÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI

Prognozowane dochody i wydatki gminne związane z obrotem gruntów przyjęto na poziomie przeciętnych cen nieruchomości o podobnym przeznaczeniu na lokalnym rynku nieruchomości.

W związku z tym, iż gmina ma obowiązek wykupu terenów komunikacyjnych przeznaczonych pod drogi publiczne, ciąg pieszo-rowerowy, prognozuje się, że gmina poniesie wydatki związane z ich wykupem.

Tabela 4. Prognoza wydatków związana z zakupem nieruchomości.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia terenu przeznaczona do wykupu przez gminę [m ²]	Cena zakupu nieruchomości reprezentatywnej [zł/1m ²]	Wartość nieruchomości
1.	166/38	43	15,00	645,00
2.	166/37	435	15,00	6 525,00
3.	166/33	398	15,00	5 970,00
Razem		876		13 140,00

Prognozuje się, że gmina poniesie wydatki związane z wykupem nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną gminną (teren KDL(g)) oraz ciąg pieszo-rowerowy w wysokości 13 140,00 zł. Natomiast rozpatrując założenia obowiązującego planu i projektu jego zmiany należy zauważyć, iż powierzchnia przeznaczona pod drogi publiczne oraz ciąg pieszo-rowerowy nie zmieni się, a więc powyższe koszty nie wynikają ze zmiany planu, a jedynie z faktu, iż gmina dotychczas nie wykupiła tych terenów.

W związku z tym, iż gmina jest właścicielem działek objętych projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zamierza sprzedać, prognozuje się, że gmina uzyska dochody związane ze sprzedaży terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN, MN-U), terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (MW, MW-U) oraz terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową (U).

Tabela 5. Prognoza wpływów związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych

Lp.	Nr działki	Powierzchnia terenu przeznaczona do sprzedaży [m ²]	Cena sprzedaży nieruchomości reprezentatywnej [zł/1m ²]	Wartość nieruchomości
1.	166/20	505	35,00	17 675,00
2.	166/21	18	35,00	630,00
3.	166/18	1761	35,00	61 635,00
4.	166/17	1998	35,00	69 930,00
5.	166/16	3214	35,00	112 490,00
6.	część działki 166/15 przeznaczona pod MN	6800	35,00	238 000,00
7.	część działki 166/15 przeznaczona pod MW	4420	60,00	265 200,00
8.	część działki 166/14 przeznaczona pod MW	8109	60,00	486 540,00
9.	część działki 166/13 przeznaczona pod MW	10000	60,00	600 000,00
10.	część działki 166/12 przeznaczona pod MW	10782	60,00	646 920,00
11.	część działki 166/12 przeznaczona pod U	530	50,00	26 500,00
12.	166/40	1045	50,00	52 250,00
13.	166/25	4031	60,00	241 860,00
14.	166/42	3798	60,00	227 880,00
Razem:		57011		3 047 510,00

Prognozuje się, że gmina uzyska dochody ze sprzedaży działek w wysokości około 3 milionów złotych.

14. PROGNOZA WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych wynikających zarówno z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania jak i jego zmiany wymaga poniesienia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Biorąc pod uwagę, iż na podstawie obowiązującego miejscowego planu nie zostały wykonane drogi gminne, ciąg pieszo rowerowy oraz sieć kanalizacyjna prognozuje się, że gmina poniesie koszty związane z realizacją infrastruktury. Termin realizacji nie jest dokładnie określony i będzie zgodny z budżetem gminy oraz uchwałą w sprawie realizacji inwestycji wieloletnich. Na rozpatrywanym terenie została wybudowana sieć wodociągowa.

Precyzyjne wyznaczenie kosztów budowy infrastruktury technicznej wymaga opracowania szczegółowych kosztorysów uwzględniających wszystkie parametry i uwarunkowania inwestycji. W związku z powyższym, na potrzeby niniejszej prognozy wyznaczono jedynie przybliżone koszty budowy drogi gminnej dojazdowej, ciągu pieszo-rowerowego oraz sieci kanalizacyjnej wzdłuż drogi KDD(g). Prognozowane koszty budowy drogi i sieci sporządzone w niniejszej prognozie stanowią wartość przybliżoną wyznaczoną na podstawie „Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych BCO cz. II – obiekty inżynieryjne” 2018 r. wydawnictwa SEKOCENBUD.

Według Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych BCO 2018 r. SEKOCENBUD koszt budowy:

- drogi klasy dojazdowej to 250 zł/m²,
- ciągu pieszo-rowerowego to 185 zł/m²,
- sieci kanalizacyjnej to 700 zł/m sieci.

Tabela 6. Prognozowane koszty budowy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej

Infrastruktura techniczna	Powierzchnia lub długość	Jednostka miary	Cena jedn. budowy [zł/1m bież.]	Prognozowane koszty budowy [zł]
Budowa drogi klasy dojazdowej	8569	m ²	250,00	2 142 250,00
Budowa ciągu pieszo- rowerowego	2326	m ²	185,00	430 310,00
Budowa sieci kanalizacyjnej	600	m	700,00	420 000,00
Razem:				2 992 560,00

Szacuje się, że gmina poniesie wydatki związane z budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie objętym zmianą planu w wysokości około 3 milionów złotych.

Jednakże należy podkreślić, że koszty budowy drogi, ciągu pieszo-rowerowego oraz sieci kanalizacyjnej wynikają z ustaleń obowiązującego planu, a nie są konsekwencją projektu zmiany planu.

15. WNIOSKI I ZALECENIA

Sporządzone opracowanie wskazuje finansowe następstwa uchwalenia planu miejscowego, a więc prognozowane dochody i obciążenia budżetu związane z uchwaleniem i realizacją jego ustaleń. Oszacowanie skutków finansowych jest konieczne dla racjonalnego zarządzania przestrzenią oraz możliwości porównania wariantów rozwiązań planistycznych.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu obejmuje powierzchnie około 10 ha. Analizowany teren w północnej części jest zabudowany gospodarstwem rolnym, w środkowej części znajdują się dwa niewielkie zbiorniki wodne. Obecnie teren częściowo wykorzystywany jest rolniczo jako pole uprawne, a częściowo stanowi tereny nieużytkowane. Projekt zmiany miejscowego planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/184/2017 Rady Gminy Zbiczno z dnia 26 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 5 maja 2017 r. poz. 2111). Wg obowiązującego planu rozpatrywany obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), jednorodzinną (MN), zagrodową (RM), mieszkaniowo-usługową (MNU), usługową z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji (U-US) oraz teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji (ZP-US), zieleni naturalnej (ZN), wód powierzchniowych śródlądowych (WS), a także pod tereny drogi publicznej (KD, KDD), parkingi (KP), ciągi pieszo – jezdny (KPP).

Zmiana miejscowego planu polega przede wszystkim na wprowadzeniu w północnej części planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast zabudowy wielorodzinnej, rezygnację z terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, a także rezygnacja z terenów usługowych z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji na rzecz zabudowy wielorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej z usługami. Wszelkie zmiany dotyczące terenu objętego planem w większości zostały zaprojektowane na terenach będących własnością gminy.

Należy pamiętać, że inny od założonego wariant decyzyjny w sprawie realizacji inwestycji, wykupu nieruchomości pod drogi, budowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wynikający z ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie znacząco wpływał na realny bilans wpływów i obciążeń w poszczególnych latach. Ponadto należy wziąć pod uwagę, że część korzyści i wydatków wynikających z proponowanych rozwiązań planistycznych jest trudna do oszacowania i nie została ujęta w niniejszym opracowaniu. Są to między innymi korzyści dla budżetu gminy związane z podatkiem od budynków i budowli oraz od czynności cywilno-prawnych, a także koszty związane z budową oświetlenia.

Biorąc pod uwagę powyższe ocenia się, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma neutralny wpływ na budżet gminy. Wszelkie zarówno wpływy jak i wydatki gminy dotyczące realizacji ustaleń planu miejscowego nie wynikają ze zmiany tego planu, a z wcześniejszych planów inwestycyjnych oraz ustaleń wynikających z obowiązującego planu.