

SPIS TREŚCI

I) PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY	3
II) CEL PROGNOZY	4
III) PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY	4
1) PODSTAWY MATERIALNO PRAWNE	4
2) ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
IV) USTALENIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO	5
V) PRZEDMIOT OPRACOWANIA	7
VI) ANALIZA ZMIANY WARTOŚCI GRUNTÓW NA TERENIE OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM	9
VII) SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO	11
1) DOCHODY GMINY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
- OPŁATA ADIACENCKA	13
- OPŁATA ROCZNA ZA GRUNTY ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	13
- PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	14
2) WYDATKI GMINY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
- KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD PROJEKTOWANE DROGI	16
- KOSZTY BUDOWY INFRASTRUKTURY	16
- KOSZTY Z TYTUŁU SCALENIA I PODZIAŁU	16
- KOSZTY Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI DZIAŁEK GMINNYCH	17
VIII) WNIOSKI I ZALECENIA	18

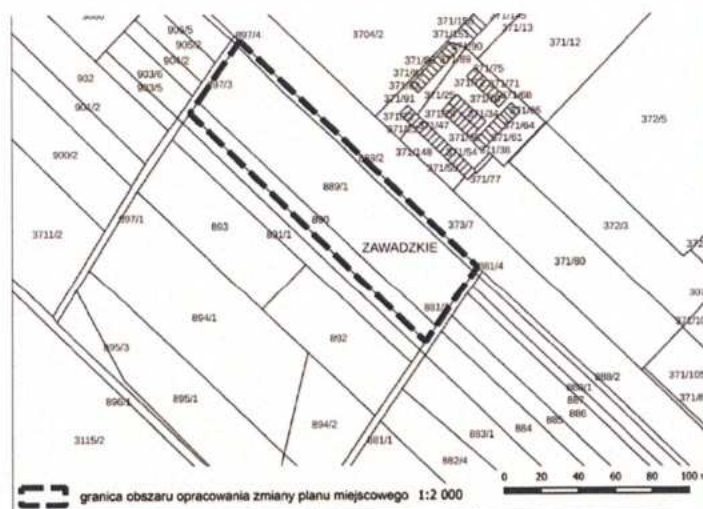
I) PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonywana jest zgodnie z ustawowym obowiązkiem określonym w art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i stanowi jeden z etapów trybu sporządzenia planu miejscowego.

Przedmiotem niniejszej prognozy są skutki finansowe uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie.

Zakres prognozy:

Obszar opracowania, o powierzchni 0,8436 ha, obejmuje fragment miasta Zawadzkie, położony na południe od linii kolejowej nr 144, stanowiący działki



ewidencyjne nr 890, 889/1 i 889/2.

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego 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 planu miejscowego 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.

II) CEL PROGNOZY

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opinią mającą na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy jakie może spowodować uchwalenie, a następnie realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy, aktualny na dzień sporządzenia opracowania i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją zmiany planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi.

Prognoza służy wykazaniu zasadności podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowaniem zmiany planu.

III) PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY

1) PODSTAWY MATERIALNO PRAWNE

- Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688);
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 555);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. z 2023 r., poz. 70 z późn. zm.).

2) ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie;
- Uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach do wniosku o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny

oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie sporządzone przez mgr arch. Renatę Klimek;

- Ewidencja gruntów i budynków;
- Uchwała Nr LIV/361/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie;
- Uchwała nr LVII/384/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 25 września 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta i Gminy Zawadzkie;
- Uchwała Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 24 czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie;
- Uchwała nr XLIX/326/22 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie;
- Uchwała Nr LIX/404/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Ponadto wykorzystano dane dotyczące cen transakcyjnych gruntów i realizacji inwestycji w obszarze woj. opolskiego, pochodzące z różnych źródeł (dane z G.U.S., dane z agencji obrotu nieruchomościami, ogłoszenia prasowe, ogłoszenia o przetargach, informacje z gminy), informacje ze stron internetowych <https://geoportal360.pl>, <https://mapy.opolskie.pl>, www.zawadzkie.pl, <https://bip.zawadzkie.pl>

Powierzchnie gruntów przyjęte w prognozie zostały pomierzone na podstawie części graficznej projektu planu miejscowego i mogą nieznacznie odbiegać od danych z ewidencji gruntów.

IV) USTALENIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Podstawowym aktem prawnym określającym obecnie wymagany zakres ustaleń planu miejscowego jest ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną

liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę planistyczną.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie określa następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

• **U-P – tereny usług lub produkcji:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
 - a) z klasy przeznaczenia terenu określonej jako usługi wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji,
 - b) z klasy przeznaczenia terenu określonej jako produkcja wyklucza się: elektrownie wiatrowe oraz przemysł portowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,85,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - f) geometria dachu: dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że ustalenia będącego przedmiotem prognozy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie przyjętego uchwałą nr LVII/384/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 25 września 2023 r.

V) PRZEDMIOT OPRACOWANIA



Gmina Zawadzkie leży we wschodniej części województwa opolskiego, na wysokości 210 – 240 m n.p.m., na lewym brzegu rzeki Mała Panew. Od północy graniczy z gminami Dobrodzień i Pawonków, od wschodu z województwem śląskim, od zachodu z gminą Jemielnica i od północnego zachodu z gminą Kolonowskie. Gmina ma charakter miejsko-wiejski. Powierzchnia gminy wynosi ok. 82,2 km² (0,9% terenów województwa), w tym powierzchnia miasta to ok. 16,5 km² (20% terenów gminy). W połączonym ze sobą układzie urbanizacyjnym wzdłuż osi, którą jest droga wojewódzka Nr 901 (relacji Olesno - Dobrodzień - Zawadzkie - Wielowieś - Pyskowice - Gliwice) na obszarze gminy oprócz miasta Zawadzkie zlokalizowane są dwa sołectwa: Żędowice i Kielcza.

Gminę zamieszkuje 10 241 osób, z czego w mieście 6 144 (stan na dzień 31 marca 2023 r. zgodnie z informacją ze strony <https://bip.zawadzkie.pl>). Gęstość zaludnienia wynosi ok. 150 osób/km² i jest wyższa od średniej regionalnej wynoszącej ok. 115 osób/km². 1441

System komunikacyjno-transportowy na terenie gminy Zawadzkie tworzony jest przez sieć dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz linię kolejową relacji Tarnowskie Góry – Zawadzkie – Fosowskie - Opole.

Miasto stanowi obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz produkcyjno - usługowej. Niewielki odsetek w jej strukturze ma zabudowa zagrodowa. Miasto Zawadzkie w największym stopniu zapewnia największą liczbę miejsc pracy w gminie oraz w największym stopniu zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym i regionalnym, tj. oświaty, kultury, sportu i rekreacji, administracji oraz innych usług nieuciążliwych.¹



¹<https://zawadzkie.pl>

Rys.1 Zawadzkie - źródło: www.google.pl/maps

Obszar opracowania, o powierzchni 0,8436 ha, obejmuje fragment miasta Zawadzkie, położony na południe od linii kolejowej nr 144, stanowiący działki ewidencyjne nr 890, 889/1 i 889/2. Działki o numerach 890 i 889/1 stanowią grunty leśne LsV, prywatne, porośnięte drzewostanem sosnowym w wieku około 50 lat. Działka nr 890/2 oznaczona jest jako Tk - teren kolejowy, przy czym faktycznie stanowi ona wąski pas terenu wzdłuż linii kolejowej porośnięty samosiejkami, który nie jest użytkowany.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie”, uchwalony Uchwałą Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 24 czerwca 2019 r.



Rys.2 Wyrys z aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty zmianą przeznaczony jest pod następujące funkcje:

- **3ZL** – tereny lasów, z przeznaczeniem pod lasy oraz dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- **10ZP** – tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej terenów sportu i rekreacji, terenów wód powierzchniowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych. Tereny ZP zostały również wskazane jako obszary przestrzeni publicznej.

Struktura własności terenów stanowiących przedmiot niniejszej prognozy przedstawia się następująco:



Rys.3 Struktura własności dla przedmiotowego terenu – działki stanowiące przedmiot prognozy to działki prywatne

Celem opracowania zmiany planu jest umożliwienie rozwoju istniejącego zakładu produkcyjnego firmy Kapica Sp. z o.o., co skutkuje potrzebą powiększenia obszaru produkcyjno-usługowego PU na sąsiedni teren.

Układ komunikacyjny na analizowanym obszarze jest dobrze rozwinięty i w pełni obsługuje tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium i planie miejscowym, nie wymaga zatem zmian ani rozbudowy. Tereny produkcyjne i składowo-magazynowe mogą być obsługiwane bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 426 lub z gminnej drogi dojazdowej włączającej się do drogi wojewódzkiej.

Teren objęty zmianą planu stanowić będzie powiększenie istniejących terenów inwestycyjnych, a zapewnienie dostępu do drogi publicznej będzie odbywać się dotychczasowymi drogami.²

VI) ANALIZA ZMIANY WARTOŚCI GRUNTÓW NA TERENIE OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

Podstawowymi ustaleniami planu miejscowego wpływających na wartość gruntów są:

- przeznaczenie terenu;
- otoczenie nieruchomości (przeznaczenie nieruchomości sąsiednich);
- ograniczenia wynikające z zasad kształtowania ładu przestrzennego, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- przewidywany dostęp do infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenu);
- ograniczenia w sposobie użytkowania nieruchomości.

²Uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach do wniosku o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie sporządzone przez mgr arch. Renatę Klimek

Zakres zmian obejmuje skutki bezpośrednie, związane ze wzrostem lub spadkiem wartości gruntów i pośrednie, związane z realizacją zadań własnych gminy, w tym np. budowy infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze powyższe, można wyróżnić następujące przypadki wzrostu wartości nieruchomości, spowodowane ustaleniami planu miejscowego:

- zmiana terenu zielonych na teren z możliwością zabudowy,
- zmiana przeznaczenia terenów na bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu (np. z terenów zielonych na tereny usługowo-produkcyjne);
- korzystne przeznaczenie nieruchomości sąsiednich.

Dla terenu objętego prognozą wzrost wartości terenów stanowiących własność prywatną nastąpi poprzez przeznaczenie terenu;

- lasów, z przeznaczeniem pod lasy oraz dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej (ZL),

- zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej terenów sportu i rekreacji, terenów wód powierzchniowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych (ZP),

na tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych (U-P).

Przypadki spadku wartości nieruchomości, spowodowane ustaleniami planu miejscowego to przede wszystkim:

- zmiana przeznaczenia terenów na mniej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym uchwalenie planu (np. z terenów usługowych na tereny rolne);
- ograniczenia w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości;
- niekorzystne przeznaczenie nieruchomości sąsiednich.

W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie prognozuje się spadku wartości nieruchomości.

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy. Wzrost wartości gruntów może wystąpić również w wyniku zaopatrzenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieć wodociągową, jednakże ich realizacja nie jest wynikiem ustaleń planu miejscowego lecz podjętych wcześniej inwestycji celu publicznego. W tym przypadku wzrost wartości nieruchomości może skutkować naliczeniem opłaty adiacenckiej w odrębnym postępowaniu.

Projekt przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawadzkie nie przewiduje nowych inwestycji w zakresie gminnych dróg publicznych oraz uzbrojenia. Układ komunikacyjny na analizowanym obszarze jest dobrze rozwinięty i w pełni obsługuje tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium i planie miejscowym, nie wymaga zatem zmian ani rozbudowy.

W przedmiotowej prognozie:

Wartości gruntów ustalono w oparciu o informacje z urzędu gminy, biur obrotu nieruchomościami, oraz ceny ofertowe zamieszczone na stronach internetowych, dotyczące nieruchomości w mieście i gminie Zawadzkie oraz w gminach sąsiednich.

VII) SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

1) DOCHODY GMINY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Schematyczne zestawienie dochodów gminy, które mogą być następstwem uchwalenia planu miejscowego:

Dochody z tytułu:

- opłat planistycznych;
- podatków od czynności cywilnoprawnej;
- opłat adiacenckich wynikających z budowy infrastruktury technicznej, podziałów nieruchomości oraz z procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- opłat za użytkowanie wieczyste gruntów;
- podatków lokalnych od nieruchomości;
- obrotu nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Do wzrostu wartości nieruchomości nie wlicza się zmian wartości wynikających z innych przyczyn niż ustalenia planu, nawet jeżeli są przez plan spowodowane.

- OPŁATA PLANISTYCZNA

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *"Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym 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"*.

Plan ustala stawkę procentową, która zgodnie z ustawą może osiągnąć maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rentę planistyczną pobiera się w przypadku zbycia nieruchomości, przez 5 lat od wejścia w życie uchwały.

Wartość opłaty planistycznej określa wzór:

$$Op = Sp \cdot P \cdot (WB - WA)$$

- Op - opłata planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- Sp - stawka procentowa opłaty planistycznej
- P - powierzchnia analizowanego terenu w m²
- WA - wartość 1 m² terenu przed wejściem w życie planu miejscowego
- WB - wartość 1 m² terenu po wejściu w życie planu miejscowego

Dla terenów objętych projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie ustalono następujące stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służące do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

- dla terenów usług lub produkcji (U-P) – **30 %**.

Z analizy zapisów przedmiotowej zmiany projektu planu miejscowego wynika, że wzrost wartości nieruchomości może nastąpić w odniesieniu do 0,8436 ha gruntów, stanowiących własność prywatną, które zmieniają swoje przeznaczenie z terenu lasów, z przeznaczeniem pod lasy z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej (ZL) oraz terenu zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej terenów sportu i rekreacji, terenów wód powierzchniowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych (ZP) na tereny usług lub produkcji (U-P).

TABELA 1 - WZROST WARTOŚCI TERENÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ PRYWATNA

Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu miejscowego	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu miejscowego	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana przeznaczenia [ha]	WB (zł/m ²)	WA (zł/m ²)	(WB- WA) (zł/m ²)	Sp [%]	Wzrost wartości [zł]	Op [zł]
ZP, ZL	U-P	0,84	100	10	90	30	756 000,00	226 800

Legenda:

ZP - tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej terenów sportu i rekreacji, terenów wód powierzchniowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych;

ZL - tereny lasów, z przeznaczeniem pod lasy oraz dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej;

U-P tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.

Wpływy z renty planistycznej wystąpią jedynie w przypadku zbycia nieruchomości, przez 5 lat od wejścia w życie uchwały.

- PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNEJ

Podatek od czynności cywilnoprawnych jest dochodem związanym z obrotem nieruchomościami (2% wartości nieruchomości).

Zgodnie z art. 8 pkt 4 i 5 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych w stosunku do Gminy ma zastosowanie zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnej.

Wzrost podatku dotyczący gruntów prywatnych, spowodowany wejściem w życie przedmiotowego planu miejscowego:

756 000,00 zł * 2% = 15 120 zł

Podatek od czynności cywilnoprawnej wystąpi jedynie w przypadku obrotu tymi nieruchomościami.

- OPŁATA ADIACENCKA

Zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez pojęcie opłaty adiacenckiej należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Istota opłaty adiacenckiej sprowadza się do tego, że ten, kto uzyskuje korzyść na skutek wzrostu wartości spowodowanego określonymi zdarzeniami, przekazuje część tej korzyści gminie. Opłata adiacencka jest świadczeniem publicznoprawnym na rzecz gminy właściwej co do położenia nieruchomości. Opłata adiacencka jest jednym ze źródeł dochodu gminy.

Opłaty adiacenckie nie obejmują nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne.

Następstwem uchwalenia planu miejscowego są również działania związane z realizacją przez gminę procesu inwestycyjnego, w tym: podziału nieruchomości, ewentualnego scalenia i podziału oraz budowy infrastruktury technicznej. 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. Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

W gminie Zawadzkie opłaty adiacenckie nie są pobierane. Rada Miejska w Zawadzkiem nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich. Zatem nie pobierana jest opłata od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych z udziałem środków gminnych, a także nie jest pobierana opłata od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

- OPŁATA ROCZNA ZA GRUNTY ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZyste

Uchwalenie zmiany m.p.z.p. dla terenu objętego planem nie spowoduje zmiany dochodów Gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

- PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Podatek od nieruchomości - opłaty od gruntów budowlanych, opłaty od budynków mieszkalnych i powierzchni usługowych.

Wzrost podatku od nieruchomości związany jest głównie ze zmianą przeznaczenia z terenów bez prawa zabudowy na tereny z możliwością zabudowy lub tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatki od nieruchomości pobierane są od powierzchni gruntu i od powierzchni użytkowej budynków i wartości budowli.

Podatek od gruntu:

$$Dg = P \cdot (SgB - SgA) \cdot W \cdot T$$

- Dg - prognozowany wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych
- P - powierzchnia analizowanego terenu [m²]
- SgA - stawka podatku od gruntu przed zmianą planu w zł/m² na rok
- SgB - stawka podatku od gruntu po zmianie planu w zł/m² na rok
- W - współczynnik wystąpienia wzrostu podatku
- T - okres prognozowania - 5 lat

Podatek od budynku:

$$Db = P \cdot (SbB - SbA) \cdot W \cdot T$$

- Db - prognozowany wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od budynków
- P - powierzchnia użytkowa budynku w m²
- SbA - stawka podatku od budynku przed zmianą planu w zł/m² na rok
- SbB - stawka podatku od budynku po zmianie planu w zł/m² na rok
- W - współczynnik wystąpienia wzrostu podatku
- T - okres prognozowania - 5 lat

Uchwała Nr LIX/404/2023 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

§ 1. Określa się wysokość rocznych stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - **1,33 zł od 1 m² powierzchni**,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - **6,66 zł od 1 ha powierzchni**,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **0,67 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 - **4,39 zł od 1 m² powierzchni**;

2) od budynków lub ich części:

a) mieszkalnych - **1,12 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,

b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - **30,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,

c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - **15,50 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,

d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - **6,76 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,

e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **10,35 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;

3) od budowli lub ich części:

a) służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków - **1% ich wartości**

ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

b) pozostałych - **2% ich wartości**.

W wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie przewiduje się wzrostu dochodu gminy z tytułu podatku od gruntów.

W prognozie nie została obliczona wartości podatku od nieruchomości w zakresie dotyczącym podatku od budynków lub ich części, z uwagi na trudność oszacowania wielkości przyszłej zabudowy i powierzchni związanej z poszczególnymi rodzajami użytkowania. Zapisy m.p.z.p. wskazują jedynie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów.

- SPRZEDAŻ GRUNTÓW GMINY

Uchwalenie zmiany m.p.z.p. dla terenu objętego niniejszą prognozą nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości Gminy, gdyż zmiana dotyczy jedynie gruntów stanowiących własność prywatną.

Podsumowując, prognozuje się że dochody gminy będące następstwem realizacji ustaleń planu miejscowego wyniosą **241 920,00 zł**

2) WYDATKI GMINY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Schematyczne zestawienie wydatków gminy będących następstwem uchwalenia planu miejscowego:

- kosztów wykupu gruntów pod projektowane drogi;
- koszty budowy dróg;
- koszty z tytułu scalenia i podziału;
- koszty z tytułu realizacji roszczeń;
- koszty z tytułu obniżenia wartości działek gminnych.

Do spadku wartości nieruchomości nie wlicza się zmian wartości wynikających z innych przyczyn niż ustalenia planu, nawet jeżeli są przez plan spowodowane.

- KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW POD PROJEKTOWANE DROGI

W granicach opracowywania przedmiotowej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie przebiegają drogi publiczne.

W wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie przewiduje się nowych inwestycji w zakresie gminnych dróg publicznych. Projekt zmiany planu obejmuje jedynie nieruchomość prywatną przewidziany pod teren usług lub produkcji.

- KOSZTY BUDOWY INFRASTRUKTURY

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy obejmują m.in. budowę gminnych dróg, ulic, mostów, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Na obszarze objętym przedmiotową zmianą planu miejscowego nie przewiduje się nowych gminnych dróg publicznych. Projekt zmiany planu obejmuje jedynie nieruchomość prywatną przewidziany pod teren usług lub produkcji.

Koszty Gminy z tytułu uzbrojenia terenów nie wystąpią, ponieważ zmiana planu dokonywana jest w celu umożliwienie rozwoju istniejącego na działkach sąsiednich zakładu produkcyjnego.

- KOSZTY Z TYTUŁU SCALENIA I PODZIAŁU

Dla terenów objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

- KOSZTY Z TYTUŁU REALIZACJI ROSZCZEŃ

Właściciel lub użytkownik nieruchomości w związku ze zmianą przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Wyróżniamy:

- Obciążenia związane z zadośćuczynieniem za brak możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób;
- Obciążenia związane z zadośćuczynieniem za zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 lub istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Z przeprowadzonej analizy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie wynika, że opisane powyżej przypadki nie będą miały miejsca. Zmiana planu dokonywana jest w celu umożliwienie rozwoju istniejącego na działkach sąsiednich zakładu produkcyjnego.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w okresie 5 lat od wejścia w życie planu, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Wysokość odszkodowania ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości.

W wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie przewiduje się zmniejszenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą ich przeznaczenia.

- KOSZTY Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI DZIAŁEK GMINNYCH

W wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie przewiduje się zmniejszenie wartości nieruchomości gminnych – projekt zmiany mpzp obejmuje jedynie grunty prywatne.

Podsumowując, **nie prognozuje się obciążeń finansowych** dla budżetu gminy będących następstwem realizacji ustaleń zmiany planu miejscowego

VIII) WNIOSKI I ZALECENIA

Przedstawiona prognoza skutków finansowych obrazuje potencjalne dochody Gminy Zawadzkie będące skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie. Po stronie dochodów gminy, będzie głównie opłata planistyczna, związana ze wzrostem wartości, w skutek przyjętych ustaleń zmiany planu miejscowego. Należy jednak pamiętać, że opłata ta wystąpi jedynie w przypadku sprzedaży tych terenów w ciągu 5 lat od daty wejścia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu nie przewiduje się obciążeń finansowych dla budżetu gminy.

Prognoza skutków finansowych dla obszaru objętego projektem m.p.z.p. wynosi: 241 920 zł



Anne Włosinska