

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GRUNTÓW POŁOŻONYCH  
W OBRĘBIE WSI HRYNIEWICZE DUŻE NA TERENIE GMINY  
BIELSK PODLASKI NA LATA 2017 – 2021

2017 r.

## 1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.

Zamawiający: Urząd Gminy Bielsk Podlaski

Autor planu – gł. projektant: mgr inż. arch. Katarzyna Reut-Jaworowska

Wykonawca prognozy: mgr inż. Tomasz Boroda

### 1.1. Uwarunkowania prawne czynności:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948).
- 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).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski, uchwalone Uchwałą Nr XXV/139/97 Rady Gminy w Bielsku Podlaskim z dnia 15 listopada 1997 r., zmienione Uchwałą Nr XVII/87/08 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 16 kwietnia 2008 r.

### 1.2. Źródła informacji.

- Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów położonych w obrębie wsi Hryniewiczze Duże, na terenie gminy Bielsk Podlaski.
- Skrócone wypisy z rejestru gruntów.
- Uchwała Nr XIX/117/2016 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 28 października 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
- Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716).
- Ustawa o podatku rolnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 617).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 904).
- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 380).
- Notowania wartości cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości.
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych. BISTYP – CONSULTING, Warszawa.

## 2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA.

### 2.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest określenie prognozy skutków finansowych na lata 2017 – 2021 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów położonych w obrębie wsi Hryniewicze Duże, na terenie gminy Bielsk Podlaski.

### 2.2. Opis stanu istniejącego i projektowanego.

Plan obejmuje obszar istniejącego cmentarza we wsi Hryniewicze Duże i jego powiększenia z przyległymi terenami rolnymi, o powierzchni ok. 16,3 ha. W granicach opracowania planu miejscowego znalazły się tereny o różnym przeznaczeniu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- ZC – teren cmentarza;
- KD-D – tereny dróg publicznych;
- R – tereny rolne;
- ZL – tereny lasów;
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

## 3. NASTĘPSTWA EKONOMICZNE UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

Następstwa ekonomiczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem finansowym dotyczą gminy jak i właścicieli nieruchomości objętej planem. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego poddaje analizie te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i ma za zadanie ocenić – czy plan miejscowy jest korzystny pod względem ekonomicznym. Prognoza ocenia ustalenia planu powodujące konsekwencje prawne i ekonomiczne, za które odpowiada samorząd gminy.

W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego zostaną określone rodzaje kosztów (obciążenia finansowe gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego) oraz efektów (dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego) związanych z przewidywanym rozwojem danego obszaru.

### 3.1. Obciążenia finansowe gmin w następstwie uchwalenia planu.

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres w zależności od zapisów zawartych w planie i od rozwoju procesów inwestycyjnych. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze w związku z rekompensatami za negatywne skutki ustaleń planu miejscowego i realizacją zadań własnych gminy. Zestawienie potencjalnych obciążeń finansowych przedstawia się następująco:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach,

- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- obciążenia finansowe wynikające z wyłączenia z produkcji gruntów rolnych lub leśnych,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

### 3.2. Dochody gmin z następstw uchwalenia planu miejscowego.

Plany miejscowe wywołują szereg następstw zwiększających dochody gminy. Zestawienie możliwych źródeł dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego przedstawia się następująco:

- opłata planistyczna,
- opłaty adiacenckie,
- dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości,
- dochody związane z obrotem nieruchomościami,
- ewentualnie inne dochody /np. opłata eksploatacyjna, sprzedaż gruntów gminnych, dzierżawa nieruchomości gminnych i związane z tym czynsze dzierżawne, opłata od czynności cywilno-prawnych/.

## 4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NASTĘPSTW EKONOMICZNYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

### 4.1. Określenie wartości obciążeń finansowych.

#### 4.1.1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, 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 żądać od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną,
- wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw. może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W analizowanych przypadkach ustalono, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów położonych w obrębie wsi Hryniewiczze Duże, na terenie gminy Bielsk Podlaski, nie pociąga za sobą w/w negatywnych skutków na nieruchomościach, które dotyczą zarówno terenów objętych zmianą planu jak też nieruchomości położonych w sąsiedztwie.

#### 4.1.2. Obciążenia finansowe związane z przejęciem nieruchomości do realizacji celów publicznych.

Gmina realizując zadania własne zgodnie z przepisami prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: drogi, infrastrukturę komunalną, tereny zielone lub inne lokalne cele publiczne.

Na podstawie projektu w/w planu miejscowego ustalono, iż zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów pod budowę dróg publicznych. Szacunek tych kosztów przedstawia się następująco:

$$6\ 200\ \text{m}^2 \times 10\ \text{zł/m}^2 = \mathbf{62\ 000\ \text{zł.}}$$

#### 4.1.3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.

Czynności niezbędne do określenia wartości wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy i prowadzą do zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania te w szczególności obejmują sprawy: gminnych dróg, placów, terenów zieleni ogólnodostępnych, wodociągów i kanalizacji oraz usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych. Ustawy określają, które zadania mają charakter obowiązkowy. W znacznej części realizacja tych zadań jest fakultatywna i gmina będzie decydować, kiedy i jakie inwestycje z zakresu infrastruktury będzie realizować. Dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji infrastrukturalnych niezbędne staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz pożądaných parametrów technicznych.

W analizowanym przypadku, na podstawie projektu miejscowego planu ustalono, iż zachodzi potrzeba budowy:

- sieci wodociągowej; długość – 400 m,
- dróg publicznych; powierzchnia – 1,016 ha.

Do kalkulacji wysokości nakładów przyjęto założenie, że w latach 2017 – 2021 zostanie zrealizowana całość projektowanej sieci infrastruktury komunalnej.

- Nakłady na budowę sieci infrastruktury komunalnej.  
Według aktualnego cennika koszty budowy wynoszą:
  - sieć wodociągowa z rur ciśnieniowych PVC PN10, kielichowych firmy „Wavin”, montowanych metodą na wcisk przy użyciu uszczelki gumowej w wykopach nie umocnionych; średnica rur – 110 mm – 222,44 zł/m.
- Nakłady na budowę dróg publicznych.  
Według aktualnego cennika koszty budowy poszczególnych elementów sieci drogowej wynoszą:
  - mechaniczne wykonywanie koryt gł. 20 cm, profilowanie i zagęszczanie podłoża, podbudowa z mieszanek mineralno-bitumicznych asfaltowych grubości 6 cm – 45,73 zł/m<sup>2</sup>,
  - nawierzchnia jezdni z mieszanek mineralno-bitumicznych, asfaltowych o grubości – 4 cm /warstwa wiążąca/ i 5cm /warstwa ścieralna/ – 65,25 zł/m<sup>2</sup>.

W związku z tym przewidywane nakłady inwestycyjne wyniosą:

Lp.	Wykaz planowanych zadań inwestycyjnych	Jedn. miary	Ilość	Cena jedn. w zł.	Wartość w zł
1.	Sieć wodociągowa	m	400	222,44	88 980
2.	Koryta dróg i podbudowa	m <sup>2</sup>	10 160	45,73	464 620
3.	Nawierzchnia dróg	m <sup>2</sup>	10 160	65,25	662 940
<b>Razem:</b>					<b>1 216 540</b>

Łączne wydatki na budowę infrastruktury wyniosą **1 216 540 zł.**

#### 4.1.4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

Do obciążeń finansowych związanych z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych należą koszty:

- opracowania planu miejscowego,
- wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu,
- sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Koszt opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z kosztami wykonania prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych ustalono – zgodnie z umową – na kwotę = **20 000 zł.**

#### 4.2. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego.

##### 4.2.1. Opłata planistyczna.

Zasady określania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Warunkiem naliczenia opłaty jest więc wzrost wartości nieruchomości w związku z nową funkcją wyznaczoną w planie. Opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, jednak pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości.

Na podstawie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów położonych w obrębie wsi Hryniewicze Duże, na terenie gminy Bielsk Podlaski – §25.5, stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu 1ZC (powiększenie cmentarza) wynosi 5%.

Zatem prognozowany dochód gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wyniesie:

$$750 \text{ m}^2 \times 15 \text{ zł/m}^2 \times 0,05 = \mathbf{560 \text{ zł.}}$$

#### 4.2.2. Opłaty adiacenckie.

Ustalenie i wysokość opłat adiacenckich zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały, jednakże nie może ona być większa niż 30 % wzrostu wartości gruntów.

W analizowanym przypadku brak jest przesłanek do naliczenia opłaty adiacenckiej.

#### 4.2.3. Przyrost podatku od nieruchomości.

##### Opodatkowanie gruntów i nieruchomości po zmianie planu.

- podatek gruntowy

Kalkulację wielkości podatku od nieruchomości przeprowadzono przyjmując założenie, iż grunty przewidziane na powiększenie cmentarza będą przekształcone w całości od razu po uchwaleniu planu.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku gruntowego przyjęto następującą stawkę podatku, zgodnie z Uchwałą Nr XIX/117/2016 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 28 października 2016 r.:

– stawka podatku 0,47 zł/m<sup>2</sup> – wg §1 pkt 1c) w/w Uchwały Rady Gminy Bielsk Podlaski.

W związku z tym podatek gruntowy wyniesie:

$$750 \text{ m}^2 \times 0,47 \text{ zł/m}^2 \times 5 \text{ lat} = \mathbf{1\ 760 \text{ zł}}$$

#### 4.2.4. Inne dochody

Zakłada się, że na terenie 1ZC mogą powstać obiekty, z których będzie można naliczać podatek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej (np. okresowe rozstawienie kramów, mała gastronomia, itp.). Potencjalny podatek z tego tytułu możliwy do uzyskania w okresie obowiązywania prognozy finansowej, tj. w latach 2017 – 2021 szacuje się na około **30 000 zł**.

### 5. ZESTAWIENIE PROGNOZOWANYCH KWOT OBCIĄŻEŃ I DOCHODÓW GMINY WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA LATA 2017 – 2021 /WG CEN BIEŻĄCYCH/.

#### I. OBCIĄŻENIA:

L.p.	Rodzaj obciążenia finansowego	Prognozowana kwota w zł
1.	Obciążenia finansowe związane z przejęciem nieruchomości do realizacji celów publicznych	62 000
2.	Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	1 216 540
3.	Opracowanie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych	20 000
	<b>RAZEM:</b>	<b>1 298 540</b>

## II. DOCHODY:

L.p.	Rodzaj potencjalnego źródła dochodu	Prognozowana kwota w zł
1.	Opłata planistyczna	560
2.	Przyrost podatku od nieruchomości	1 760
3.	Inne dochody	30 000
	<b>RAZEM:</b>	<b>32 320</b>

## III. RÓŻNICA /wielkości zaokrąglone/:

***Dochody – Wydatki: 32 300 zł – 1 298 500 zł = - 1 266 200 zł***

***(słownie: (-) jeden milion dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych).***

## 6. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE.

Prognozowany ujemny poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego.

Przy podejmowaniu decyzji w sprawie uchwalenia planu należy również uwzględnić pozaekonomiczne skutki tych zmian, tj.:

- realizację potrzeb społecznych jako niezbędnego elementu zrównoważonego rozwoju gminy,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

Opracował:

*mgr inż. Tomasz Boroda*