

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

WÓJT GMINY ZAMBRÓW



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAMBRÓW

**DOTYCZĄCY CZĘŚCI OBSZARU
GEODEZYJNEGO TABĘDZ**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

ZAMBRÓW 2023

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

Spis treści:

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
2. PODSTAWY OPRACOWANIA	3
2.1. PODSTAWY PRAWNE	3
2.2. PODSTAWY MERYTORYCZNE.....	3
3. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
4. CHARAKTERYSTYKA STANU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
4.1. STAN NIERUCHOMOŚCI PRZED UCHWALENIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
4.2. STAN NIERUCHOMOŚCI PO UCHWALENIU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
5. SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
5.1. DOCHODY FINANSOWE GMINY W WYNIKU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
5.1.1. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na podatki od nieruchomości	8
5.1.2. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na obrót nieruchomościami gminy.....	9
5.1.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczania opłaty planistycznej.....	10
5.1.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczania opłaty adiacenckiej.....	10
5.1.5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych	11
5.2. KOSZTY FINANSOWE GMINY W WYNIKU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
5.2.1. Koszty finansowe wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	11
5.2.2. Koszty finansowe wynikające z budowy lub modernizacji układu komunikacyjnego	11
5.2.3. Koszty finansowe wynikające z budowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej	12
6. PODSUMOWANIE, WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY FINANSOWEJ....	12

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

1. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiot opracowania stanowi prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Tabędz.

Celem opracowania jest przeanalizowanie następstw finansowych będących konsekwencją uchwalenia wyżej wymienionego planu miejscowego.

Zakres prognozy finansowej został uregulowany w § 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), zgodnie z którym: *prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera 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.*

2. Podstawy opracowania

2.1. Podstawy prawne

Podstawę prawną opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Tabędz stanowią przepisy następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
- Rozporządzenie 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),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie *wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 555),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40),
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o *podatku rolnym* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 333),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 70),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.)

2.2. Podstawy merytoryczne

Podczas sporządzania prognozy finansowej wykorzystano również źródła danych merytorycznych obejmujące:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz,
- uchwałę nr 320/XXXII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Tabędz,
- uchwałę nr 260/XXV/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stanowiącą podstawę dla prognozy stawek podatku od nieruchomości w okresie objętym niniejszą analizą,
- analizę rynkowych kosztów budowy sieci infrastruktury technicznej.

3. Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Granice opracowania planu miejscowego obejmują obszar usytuowany w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Tabędz, w granicach działki ewidencyjnej nr 34/3 o powierzchni **1,4943 ha**.

Rys. 1: Granice opracowania mpzp w odniesieniu do pozostałej zabudowy miejscowości - widok satelitarny



Obecnie jest to teren niezainwestowany, użytkowany w sposób rolniczy. Jego bezpośrednie sąsiedztwo stanowią użytki rolne, grunty leśne, w niewielkim zakresie publiczne wody powierzchniowe płynące oraz pas drogowy drogi publicznej kategorii powiatowej zapewniającej obsługę komunikacyjną, w tym powiązania z układem dróg zewnętrznych.

Przez południowo-zachodnią część terenu objętego opracowaniem na bardzo krótkim odcinku przebiega sieć telekomunikacyjna. W perspektywie czasowej plan miejscowy

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

przewiduje uzbrojenie terenu planowanej działalności z zakresu usług handlu lub produkcji przemysłowej w: sieć wodociągową z urządzeniami przeciwpożarowymi, sieć elektroenergetyczną, sieć gazową zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy oraz pozostałe, indywidualne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej.

Na rysunku nr 1 przedstawiono granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do pozostałej zabudowy wsi Tabędz.

4. Charakterystyka stanu nieruchomości objętej opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W myśl art. 4 pkt 17 ustawy o *gospodarce nieruchomościami* poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- stan zagospodarowania,
- stan prawny,
- stan techniczno – użytkowy,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- oraz stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego determinujący w znacznym stopniu sposób wykonywania prawa własności i ograniczający zakres tego prawa. W kontekście przytoczonej powyżej definicji stanu nieruchomości ustalenia planu miejscowego w sposób bezpośredni kształtują stan zagospodarowania nieruchomości oraz stopień wyposażenia tych nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej a w sposób pośredni wpływają również na ich stan prawny, techniczno-użytkowy oraz charakter otoczenia jeżeli zakres opracowania obejmuje większy fragment terenu.

W związku z powyższym oczywistym faktem jest, iż zapisy planu miejscowego potrafią istotnie wpłynąć na wartość rynkową nieruchomości. Trzeba pamiętać, że wartość ta zależy nie tylko od aktualnego sposobu użytkowania gruntu, lecz również od przewidywanej, planowanej na przyszłość formy wykorzystania danego terenu.

Głównym czynnikiem, wpływającym w największym zakresie na zróżnicowanie poziomu wartości poszczególnych nieruchomości jest wynikająca z ustaleń planu miejscowego funkcja terenu. To na jej podstawie następuje bardziej szczegółowe określenie zasad, warunków zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości. Wyniki przeprowadzanych badań i analiz zróżnicowanych rynków nieruchomości wskazują, iż najwyższą wartość rynkową generują tereny przeznaczone pod:

- zabudowę usługową (U),
- zabudowę mieszkaniowo – usługową (MU), czy
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW).

Wśród warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określanych w treści planu miejscowego, a w sposób istotny potrafiących wpłynąć na poziom wartości jaką nieruchomość osiągnie na lokalnym rynku nieruchomości należy wymienić również:

- dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy,
- minimalny wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- linie zabudowy, czy

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

- dopuszczalne gabaryty i formy architektoniczne obiektów budowlanych.

4.1. Stan nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren w granicach działki ewidencyjnej nr 34/3, położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Tabędz, w centralnej części gminy Zambrów.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność osoby prywatnej. Obecnie nie jest zainwestowana, wykorzystywana do prowadzonej produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym (teren użytków zielonych).

Weryfikacja stanu prawnego przedmiotowego obszaru rozumianego również jako stan planistyczny pozwala stwierdzić brak obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność ustaleń przewidywanych w projekcie planu miejscowego z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów. Zgodnie bowiem z Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dokonano zmiany przeznaczenia dotychczasowego terenu gruntów ornych, łąk i pastwisk pod teren obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych (PU/R).

Działka ewidencyjna nr 34/3 objęta opracowaniem planu miejscowego posiada dość regularny kształt oraz optymalną powierzchnię i ukształtowanie terenu nieutrudniające prowadzenia zabiegów agrarnych. Dodatkowo teren jest wyposażony w urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne) zapewniające układ stosunków wodnych właściwy dla prowadzonej produkcji roślinnej (użytki zielone).

Istniejący sposób użytkowania terenu objętego opracowaniem mpzp (grunty rolne - użytki zielone) nie wymaga żadnego zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Obecnie przez południowo-zachodni fragment obszaru przebiega w bardzo niewielkim zakresie sieć telekomunikacyjna. Po drugiej stronie pasa drogowego drogi powiatowej widoczny jest przebieg sieci wodociągowej obsługującej istniejące siedlisko rolnicze oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia. Dodatkowo w odległości około 600 metrów w kierunku wsi Zagroby-Zakrzewo przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, która również może zostać wykorzystana na potrzeby uzbrojenia planowanych obiektów usługowo-produkcyjnych.

Nieruchomość położona jest w otoczeniu typowo rolniczym. Jej bezpośrednie sąsiedztwo stanowią: użytki rolne, grunty leśne, teren komunikacji – pas drogowy drogi publicznej kategorii powiatowej oraz na krótkim odcinku publiczne wody powierzchniowe płynąca. W dalszej perspektywie przestrzennej widoczna jest przede wszystkim zabudowa zagrodowa we wsi Tabędz oraz kompleks leśny Czerwony Bór.

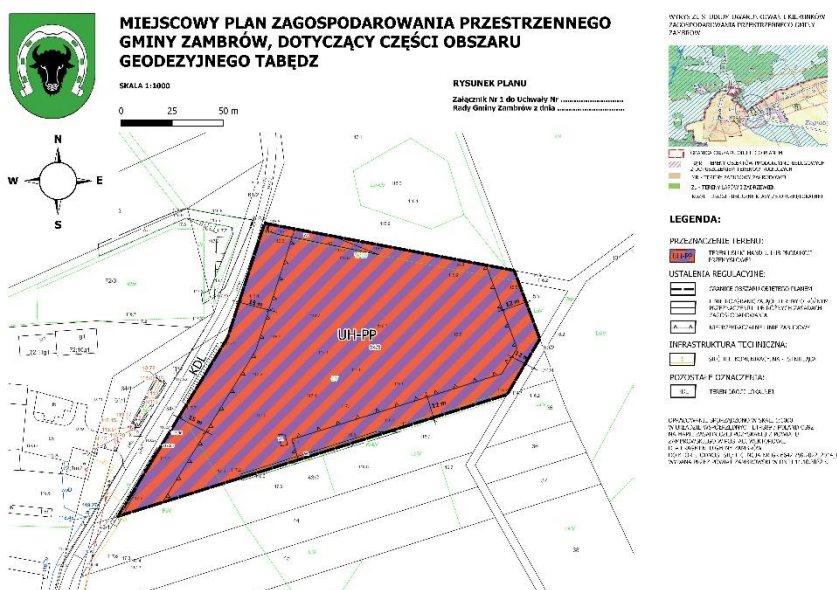
4.2. Stan nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie obszaru dotychczas wykorzystywanego rolniczo na cele realizacji funkcji z zakresu usług handlu lub produkcji przemysłowej (UH-PP) realizowanych łącznie lub zamiennie.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

Rys. 2: Projekt rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zmianę stanu nieruchomości (dz. ewid. nr 34/3) w następującym zakresie:

- zmiana stanu prawnego nieruchomości rozumianego również jako stan planistyczny,
- potencjalna zmiana stanu zagospodarowania – działka dotychczas niezainwestowana, użytkowana rolniczo zostanie przeznaczona na cele realizacji zabudowy z zakresu usług handlu lub produkcji przemysłowej, w tym między innymi: budynków usługowych, produkcyjnych lub usługowo-produkcyjnych, ewentualnych budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie głównej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych, obiektów infrastruktury technicznej czy zieleni urządzonej,
- potencjalna zmiana stanu techniczno-użytkowego – plan miejscowy stwarza możliwość podziału terenu i wydzielenia nowych granic działek ewidencyjnych co w konsekwencji może prowadzić do zmiany między innymi kształtu i powierzchni nieruchomości,
- potencjalna zmiana stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej – projekt planu miejscowego przewiduje rozbudowę sieci wodociągowej i elektroenergetycznej SN położonych poza obszarem objętym planem oraz w pozostałym zakresie uzbrojenie terenu przy wykorzystaniu rozwiązań indywidualnych.

5. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dla budżetu gminy omówiona zmiana stanu nieruchomości może stanowić punkt wyjścia dla szeregu przewidywanych w przyszłości następstw finansowych, w tym:

- wzrost wpływów z podatku od nieruchomości (potencjalna zmiana sposobu wykorzystania gruntów, większe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w miejsce podatku rolnego),
- wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych (jeżeli zakładamy obrót nieruchomościami w okresie objętym niniejszą prognozą)

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

- wpływy z tytułu opłat planistycznych (nowa funkcja terenu oraz ustalenia sposobu jego zagospodarowania i kształtowania na nim zabudowy – generujące wyższą wartość rynkową nieruchomości jako jedną z kilku przesłanek stwarzających gminie możliwość naliczenia opłat planistycznych),
- wpływy z tytułu opłat adiacenckich (ustalenia mpzp wskazują kryteria podziału nieruchomości oraz przewidują uzbrojenie terenu zabudowy z zakresu usług handlu lub produkcji przemysłowej w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – czynniki podwyższające wartość rynkową nieruchomości).

Powyżej zostały wskazane możliwe, potencjalne skutki finansowe wejścia w życie planu miejscowego. W odniesieniu do części z nich prawdopodobieństwo ich zaistnienia w bliskiej przyszłości jest jednakże bardzo niewielkie, zwłaszcza w kontekście stosunkowo krótkiego okresu czasu poddanego analizie w prognozie finansowej.

5.1. Dochody finansowe gminy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5.1.1. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na podatki od nieruchomości

W niniejszym podrozdziale analizie zostanie poddany potencjalny wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu zmiany rodzaju naliczanego podatku. Ustalenia projektu planu miejscowego przewidują zmianę przeznaczenia terenu działki ewidencyjnej nr 34/3 w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Tabędz z terenu dotychczasowych użytków rolnych wykorzystywanych do prowadzonej produkcji roślinnej w gospodarstwie rolnym pod teren przeznaczony na realizację obiektów budowlanych z zakresu usług handlu lub produkcji przemysłowej (UH-PP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona. Obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości powstanie jednakże dopiero:

- w odniesieniu do gruntów z chwilą ich wyłączenia z produkcji rolnej,
- w odniesieniu do budynków z chwilą kiedy zakończono budowę lub rozpoczęto użytkowanie budynku (decyzja o pozwoleniu na jego użytkowanie).

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.) podstawę wymiaru podatków i świadczeń stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Według stanu istniejącego opartego na aktualnych informacjach z rejestru gruntów działka ewidencyjna nr 34/3 położna w obrębie ewidencyjnym gruntów wsi Tabędz, gm. Zambrów została sklasyfikowana następująco: ŁV – 1,3074 ha, PsV – 0,1036 ha, W-ŁV – 0,0833 ha.

Przepisy ustawy o podatku rolnym stanowią, iż podstawą wymiaru podatku rolnego jest powierzchnia przeliczeniowa gruntów gospodarstw rolnym lub fizyczna pozostałych gruntów rolnych oraz średnia cena skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy. W myśl art. 12 ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy od podatku rolnego zwolnione są użytki rolne klasy V, VI i VIz oraz grunty zadrzewione i zakrzewione ustanowione na użytkach rolnych. Dodatkowo rada gminy może w drodze uchwały przewidzieć inne zwolnienia lub obniżenia stawek podatkowych lub podstawy opodatkowania.

Odnosząc się do przytoczonych powyżej przepisów prawnych należy stwierdzić, iż teren działki ewidencyjnej nr 34/3 według stanu przed wejściem w życie zapisów planu miejscowego obejmował wyłącznie użytki rolne V klasy bonitacyjnej zwolnione z opodatkowania podatkiem rolnym.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o *podatkach i opłatach lokalnych* podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla gruntów stanowi ich powierzchnia, dla budynków lub części tych budynków ich powierzchnia użytkowa. Aktualnie obowiązująca Uchwała Nr 260/XXV/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie *określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości* określa stawki podatku od nieruchomości w wysokości:

- 0,80 zł od 1 m² powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków,
- 19,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Opracowywana prognoza finansowa obejmuje horyzont czasowy 5 lat od dnia wejścia w życie zapisów planu miejscowego. Stan istniejący, plany właściciela nieruchomości rolnej przeznaczonej w planie pod teren UH-PP – usług handlu lub produkcji przemysłowej w zakresie przewidywanego terminu rozpoczęcia robót budowlanych – budowy budynków produkcyjno-usługowych oraz przedstawiona wstępna koncepcja zagospodarowania terenu inwestycji pozwoliły na przyjęcie na potrzeby sporządzanej prognozy finansowej następujących założeń:

- wyłączenie z produkcji rolnej całej działki ewidencyjnej nr 34/3 o powierzchni 14 943 m² nastąpi już w pierwszym roku okresu prognozy,
- zakończenie budowy budynków produkcyjno-usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1 800 m² nastąpi w 3-cim roku okresu prognozy.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, iż gmina będzie mogła liczyć na wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości na skutek wejścia w życie ustaleń niniejszego planu miejscowego w następującym zakresie:

- wzrost wpływów z tytułu podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej średnio o ok. 12 000 zł rocznie co w 5-cio letnim okresie prognozy finansowej pozwoli uzyskać większe wpływy o ok. 60 000 zł,
- wzrost wpływów z tytułu podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej średnio o ok. 34 000 zł rocznie co biorąc pod uwagę fakt naliczania podatku od budynków dopiero od 3-ciego roku prognozy pozwoli w okresie prognozy finansowej uzyskać większe wpływy o ok. 102 000 zł

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, iż okresie objętym prognozą finansową wpływy z tytułu podatku od nieruchomości do budżetu gminy z terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **zwiększa się o ok. 162 000 zł.**

Przeprowadzone obliczenia mają jednakże charakter prognozowy i mogą odbiegać od rzeczywistych wartości.

5.1.2. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na obrót nieruchomościami gminy

Działka ewidencyjna nr 34/3 usytuowana w granicach opracowania planu miejscowego stanowi przedmiot prawa własności podmiotu prywatnego. Teren sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje więc swoim zakresem przestrzennym nieruchomości do której prawo własności lub jakikolwiek inny tytuł prawny przysługiwałby gminie Zambrów. W związku z niniejszym faktem nie jest prognozowany wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży praw do terenów przysługujących gminie Zambrów.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

5.1.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczania opłaty planistycznej

Kwestia opłaty planistycznej została uregulowana w art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w myśl którego: „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”. Na podstawie przede wszystkim powyższego przepisu istnieje możliwość wskazania rozpatrywanych łącznie przesłanek, warunkujących ewentualne naliczenie opłaty planistycznej, takich jak:

- uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz zapis w treści planu wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej, która nie może być wyższa niż 30%,
- położenie nieruchomości lub jej części na terenie dla którego uchwalono plan miejscowy lub jego zmianę,
- wzrost wartości nieruchomości jako bezpośrednia konsekwencja uchwalenia mpzp lub jego zmiany,
- zbycie nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego przed upływem terminu 5 lat od dnia wejścia w życie mpzp lub jego zmiany oraz uzyskanie z tego tytułu korzyści finansowych,
- wszczęcie w terminie 5 lat od dnia obowiązywania mpzp lub jego zmiany postępowania administracyjnego w sprawie naliczenia opłaty planistycznej.

Na podstawie przedmiotowego i przestrzennego zakresu planu miejscowego, a także planowanych działań inwestycyjnych właściciela nieruchomości objętej planem przyjęto na potrzeby sporządzanej prognozy finansowej założenie braku spełnienia przesłanki wymienionej w tiret czwarty, warunkującej jednocześnie zaistnienie przesłanki wskazanej w tiret piąty.

W związku z niniejszym nie przewiduje się wzrostu dochodów własnych do budżetu gminy Zambrów z tytułu naliczania opłat planistycznych, na skutek uchwalenia przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.1.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczania opłaty adiacenckiej

Zasady naliczania opłat adiacenckich zostały uregulowane w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*, w myśl której opłaty te mogą być naliczane w przypadku wzrostu wartości nieruchomości na skutek:

- podziału nieruchomości,
- scalenia i podziału nieruchomości oraz
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt przedmiotowej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala zasady oraz warunki podziału nieruchomości objętej planem miejscowym, a także jej uzbrojenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Przyjmując jako wytyczne ustalenia projektu planu miejscowego, a także uwzględniając planowane założenia inwestycyjne właściciela nieruchomości na potrzeby opracowywanej prognozy finansowej założono:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

- brak dokonywania podziału działki ewidencyjnej nr 34/3 na mniejsze działki budowlane,
- uzbrojenie obszaru objętego planem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w sieć wodociągową z urządzeniami p.poż. budowaną z udziałem środków finansowych z budżetu gminy.

Z uwagi jednakże na stosunkowo niewielki zakres planowanej rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej Gmina Zambrów nie przewiduje naliczania opłat adiacenckich z tego tytułu.

5.1.5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych

W okresie objętym niniejszą prognozą finansową nie zakłada się wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych z uwagi na brak założeń dokonywania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości objętej ustaleniami planu miejscowego.

5.2. Koszty finansowe gminy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5.2.1. Koszty finansowe wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wśród grupy kosztów mogących potencjalnie obciążyć budżet gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego należy wymienić następstwa finansowe za negatywne skutki wywołane wejściem w życie zapisów planu, w tym:

- odszkodowania za ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub jej części przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób dotychczasowy w formie:
 - pieniężnej,
 - zaoferowania nieruchomości zamiennej,
 - wykupienia nieruchomości lub jej części,
- odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty dokonał zbycia nieruchomości i nie skorzystał z prawa wskazanego w tiret pierwszy.

W odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się jednakże wskazanych powyżej kosztów finansowych mogących obciążyć budżet gminy, będących bezpośrednią konsekwencją uchwalenia planu miejscowego.

5.2.2. Koszty finansowe wynikające z budowy lub modernizacji układu komunikacyjnego

Wśród tej grupy kosztów należy wyodrębnić:

- koszty wykupu gruntów pod budowę nowego lub poprawę istniejącego układu komunikacyjnego,
- koszty robót budowlanych w zakresie budowy lub przebudowy dróg oraz innych elementów układu komunikacyjnego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje obsługę komunikacyjną projektowanego teren usług handlu lub produkcji przemysłowej (UH-PP) w oparciu o istniejącą drogę publiczną powiatową o klasie funkcjonalnej drogi lokalnej, bezpośrednio sąsiadującą z terenem nieruchomości objętej ustaleniami planu. Plan

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

miejscowy dopuszcza realizację dróg wewnętrznych na terenie działki nr 34/3 o szerokości co najmniej 8,0 m w liniach rozgraniczających w celu zapewnienia komunikacji wewnętrznej na terenie zakładu produkcyjno-usługowego, według rozwiązań indywidualnych inwestora i w oparciu o posiadane przez niego środki finansowe. Ustalenia planu miejscowego nie przewidują natomiast dodatkowych działań inwestycyjnych w zakresie układu komunikacyjnego mogących obciążyć budżet gminy, a będących bezpośrednią konsekwencją uchwalenia planu.

5.2.3. Koszty finansowe wynikające z budowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada uzbrojenie obszaru objętego planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągową z urządzenia p. poż.,
- sieć elektroenergetyczną,
- sieć telekomunikacyjną oraz
- inne uzbrojenie jeżeli zajdzie taka konieczność realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

W oparciu o środki finansowe pochodzące z budżetu gminy planowana jest realizacja odcinka ok. 170 metrów sieci wodociągowej z urządzeniami p.poż. Przyjmując koszt jednostkowy budowy 1 mb sieci wodociągowej na poziomie ok. 500 zł wykonano poniższe obliczenia.

$$170 \text{ m} \times 500 \text{ zł} / 1 \text{ mb} = 85 \text{ 000 zł}$$

Przewidywana wysokość kosztów obciążających budżet gminy Zambrów z tytułu uzbrojenia obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego w sieć wodociągową wyniesie ok. 85 000 zł.

6. Podsumowanie, wnioski i zalecenia wynikające z prognozy finansowej

Tab. 1: Bilans wyników prognozy skutków finansowych

Lp.	Źródło następstw finansowych	Prognozowana kwota wzrostu dochodów finansowych gminy	Prognozowana kwota wzrostu obciążeń finansowych gminy
1.	Podatek od nieruchomości	162 000,00 zł	-
2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	-	-
3.	Obrót nieruchomościami gminy	-	-
4.	Opłaty planistyczne	-	-
5.	Opłaty adiacenckie	-	-
6.	Odszkodowania ponoszone przez gminę	-	-
7.	Budowa lub modernizacja układu komunikacyjnego	-	-
8.	Budowa lub modernizacja sieci infrastruktury technicznej	-	85 000,00 zł
9.	Suma	162 000,00 zł	85 000,00 zł
10.	Bilans	77 000,00 zł	

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów,
dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz

Przedstawiony w powyższej tabeli bilans wskazuje dodatni wynik finansowy na poziomie ok. 77 000,00 zł, jako konsekwencje ekonomiczne uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego. Niewielki zakres przestrzenny opracowania, stosunkowo krótki horyzont czasowy prognozy finansowej, jak również najbardziej realistyczne założenia przyjęte na potrzeby sporządzanej prognozy sprawiają, iż głównym czynnikiem wpływającym na wynik prognozy jest przewidywany wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz jednorazowy koszt poniesiony na budowę odcinka sieci wodociągowej.

W toku obliczeń niniejszej prognozy posłużono się stałymi stawkami podatku od nieruchomości wynikającymi z ostatniej uchwały rady gminy w tym zakresie. W prognozie nie uwzględniono możliwego wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku dochodowego. Analizując treść opracowania należy więc pamiętać, iż cechuje się ono pewnym stopniem uogólnienia, uproszczenia. Z uwagi na zmienność uwarunkowań w czasie wyniku bilansu nie należy traktować jako wartości pewnej. Prognoza finansowa jest bowiem wyłącznie pewną wskazówką do przyjęcia określonych kierunków w zakresie finansowania inwestycji. Opracowanie ma za zadanie przybliżyć ogólną skalę problemów oraz wskazać przybliżone wartości kwot, które potencjalnie mogą pojawić się pod stronie dochodów i wydatków budżetu gminy.