

RADA MIEJSKA W NOWEJ DĘBIE

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZY UL. ZACISZNEJ W CHMIELOWIE**

opracował: mgr inż. Piotr Słotwiński

NOWA DĘBA 2020 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy.	3
1.1. Informacje ogólne	3
1.1.1. Zakres prognozy	3
1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych	3
1.2. Przedmiot opracowania prognozy	4
1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy	4
1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych	5
2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie	5
2.1. Założenia prognozy	5
2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie	6
2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	7
2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	7
2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych	8
2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej	8
2.2.5. Podsumowanie	9
2.3. Szacunkowe koszty z tytułu z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie	9
2.3.1. Koszt wykupu gruntów	9
2.3.2. Koszt budowy sieci infrastruktury drogowej	9
2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg	9
2.3.4. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej	10
2.3.5. Opłaty adiacenckie	10
2.3.6. Podsumowanie kosztów	11
3. Podsumowanie	11
4. Wykaz źródeł informacji	13

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy

Wymóg sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z zapisów art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i po opracowaniu projektu planu należy sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. W prognozie tej uwzględnia w szczególności art. 36, stanowiący o zobowiązaniach gminy wobec właścicieli nieruchomości i tych właścicieli wobec gminy – w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednim bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu oraz oszacowaniu, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce. Podstawą prawną sporządzenia planu jest uchwała Nr LII/484/2018 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 sierpnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie.

1.1. Informacje ogólne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie.

1.1.1. Zakres prognozy

Zgodnie §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003r., poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna w szczególności zawierać:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Istota prognozy zawiera się w ocenie:

- na ile ustalenia planu stworzą źródła dochodów zwiększające budżet Gminy Nowa Dęba,
- na ile ustalenia planu wpłyną na wydatki Gminy związane z koniecznymi inwestycjami.

1.2. Przedmiot opracowania prognozy

1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest koniecznością stworzenia możliwości rozbudowy Oddziału Zewnętrznego w Chmielowie Zakładu Karnego w Dębicy z możliwością powstania samodzielnego Zakładu Karnego w Chmielowie wraz z wyznaczeniem drogi dojazdowej do istniejącej pompowni.

Struktura zagospodarowania terenu

Teren objęty projektem planu o powierzchni ok. 4,3 ha, położony jest po wschodniej stronie ul. Zacisznej, przy skrzyżowaniu ulic Strefowej, Zacisznej i Siarkowej. Jest to teren częściowo ogrodzony i zabudowany budynkami Oddziału Zewnętrznego w Chmielowie (zakład karny) oraz częściowo użytkowany rolniczo, położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przysiółka Mogiły, terenów rolnych oraz terenów kolejowych.

W południowo-zachodniej i środkowej części przedmiotowego terenu znajdują się zabudowania mieszkalne (1 budynek) oraz niska zabudowa związana z istniejącym zakładem karnym osłonięta wysokim pełnym ogrodzeniem. W głębi analizowanego terenu znajduje się wydzielony i ogrodzony teren PGKiM na którym zlokalizowana jest stacja hydroforowa, do której prowadzi utwardzona droga technologiczna. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz z bocznym odejściem zakończonym stacją transformatorową 15/0,4 kV. Zabudowie towarzyszy zieleń o urozmaiconej formie - od trawników po krzewy i nieliczne drzewa. Pozostałe tereny porastają głównie zbiorowiska antropogeniczne. Znajdują się tu pola uprawne (grunty orne i łąki), w części odlogowane oraz ugorowane. Tereny te w znacznej większości są pozbawione roślinności naturalnej. Na nieużytkowanych ugorach na drodze sukcesji naturalnej wytworzyły się zespoły z dominującą nawłocią, krwawnikiem wraz z zakrzaczeniami. Teren w stanie istniejącym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną (sieć gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna), które dla potrzeb realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą musiały zostać rozbudowane, bądź przebudowane.

Struktura własności

Teren planu w większości jest użytkowany przez Zakład Karny (ok. 59,2% powierzchni terenu). Ponadto znajdują się na nim działki własności Gminy Nowa Dęba (ok. 27,4%) oraz działki własności prywatnej indywidualnej (ok. 12,3%) i działki, których właścicielem jest Starosta Tarnobrzegi (ok. 1,1%).

1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych

Opracowując niniejszą prognozę uwzględniono aspekty związane z:

- aktualną sytuację na rynku nieruchomości, wraz ze zmianami wartości nieruchomości skutkującymi należnymi opłatami bądź odszkodowaniami,
- zmiany w dochodach z tytułu podatków od nieruchomości,
- kierunek zmian w przeznaczeniu terenów,
- stopień uregulowania stosunków własnościowych i stan władania gruntami,
- stopień i charakter zainwestowania terenu,
- atrakcyjność mieszkalną wynikającą z przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową w tej części gminy,
- obecny stan uzbrojenia technicznego i wynikające zadania inwestycyjne w infrastrukturę techniczną.

W prognozie nie uwzględniono:

- inwestycji w sieć gazową, sieć energetyczną finansowanych przez administratorów sieci (Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo oraz PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów),
- dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich (wynikających ze wzrostu nieruchomości spowodowanych podziałem, scaleniem lub inwestycji gminy w infrastrukturę techniczną wnoszonych przez właścicieli nieruchomości).

Niniejsza **prognoza ma charakter szacunkowy**. Ukazuje możliwe skutki finansowe dla budżetu Gminy Nowa Dęba, jakie mogą powstać z tytułu uchwalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Weryfikacja rzeczywistych przepływów pieniężnych budżetu Gminy musi zostać wykonana po uchwaleniu planu. Wówczas w odniesieniu do konkretnych nieruchomości (z aktualizacją na dzień wykupu lub zbywania) i planowanych inwestycji Gminy (w odniesieniu do planów zakończenia inwestycji) powinny zostać sporządzone dokładne wpływy i wydatki związane z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie

2.1. Założenia prognozy

- W prognozie przyjmuje się efekty rozbudowy przedmiotowego terenu z uwzględnieniem narastającego stopnia zainwestowania w ciągu najbliższych 5-ciu lat.
- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu w m.p.z.p.
- Dane zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień jej sporządzenia.

Problematyka prognozy

W problematyce prognozy uwzględnione zostały dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.

2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie

Zgodnie z uchwałą nr XVII/137/2019 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 listopada 2019r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości od 2020 roku przyjmuje się następujące stawki podatku:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,90 zł od 1m² powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,37 zł od 1 m² powierzchni,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 22,88 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budynków mieszkalnych – 0,73 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 5,46 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budowli – 2% ich wartości.

Przyjęto następujące założenia:

- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, których przeznaczenie ulegnie zmianie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Dla działek gminnych pozostających w wiecznym użytkowaniu osób i organizacji prywatnych, które w mpzp przeznacza się pod zabudowę – obliczany jest podatek od powierzchni.
- Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu.
- Dane i stawki zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy ewidencji gruntów.
- W prognozie przyjmuje się, że po uchwaleniu m.p.z.p. nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów.
- Wysokość podatku od gruntów i powierzchni użytkowych naliczany jest wg uchwały Nr XVII/137/2019 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 listopada 2019r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości od 2020 roku.
- Przy obliczaniu wartości podatku od nieruchomości zostały przyjęte średnie wskaźniki ilości i wielkości poszczególnych budynków na analizowanych działkach.

2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntów

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do wszystkich typów terenów funkcjonalnych:

$$W_{sz} = P \times C \times W_s$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka podatku od nieruchomości

W_s – współczynnik ściągłości podatku

W_{sz} – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

Załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000

Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

UI - teren zabudowy usługowej innej (zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny)

Lp.	Oznac. w m.p.z.p.	Powierzchnia gruntu (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągłości podatku	Wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu (zł)
		P	C	W _s	W _{sz}
1	1UI	8417	0,90	0,8	6 060
Razem (rocznie)					6 060

2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Do oszacowania wpływów z podatku od budynków i ich części uwzględniono parametry i współczynniki pozwalające określić orientacyjne przychody, przy założeniu stopniowego wykorzystania terenów wykupionych przez przyszłych mieszkańców i przedsiębiorców w ciągu 5 lat.

Do oszacowania ilości budynków na danym terenie (wskaźnik I) przyjmuje się następujące założenia:

1UI - 1 budynek o funkcji usługowej innej (zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny) o pow. użytkowej 2000 m²,

Dochody z tytułu podatku od nieruchomości obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{sz} = I \times P_b \times C \times W_s$$

gdzie:

I – ilość budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej

P_b – powierzchnia budynku

C – stawka podatku od nieruchomości

W_s – współczynnik ściągłości podatku

W_{sz} – wartość szacunkowa podatku od powierzchni użytkowej

Oznaczenia	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągalności podatku	Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu (zł)
	I	P _b	C	W _ś	W _{sz}
1UI	1	2000	22,88	0,8	36 608
RAZEM (rocznie)			36608		

2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto, iż nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Nowa Dęba zostaną przekazane na rzecz Skarbu Państwa pod realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź też mogą być przedmiotem zamiany między Gminą a Skarbem Państwa.

2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę (tzw. rentę planistyczną) ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stanowi ona swoistą partycypację gminy w zyskach, jakie przynosi zbycie nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze zmianą ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym planem występuje sytuacja znacznego wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Z uwagi na występowanie użytków rolnych można stwierdzić, iż zmiana przeznaczenia tych terenów na funkcję usługową (zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny) oraz docelowe przeznaczenie obszaru pod zabudowę wpłynie znacząco na wzrost wartości przemianowanych gruntów z korzyścią dla przyszłych właścicieli.

Z drugiej strony trudno określić czas, w jakim nastąpią przekształcenia funkcji gruntów, gdyż wymagają one woli ich właścicieli, wynikającej również z zainteresowania potencjalnych inwestorów nabyciem przedmiotowych gruntów.

Również długa skala czasowa przedsięwzięcia powoduje, że karkołomnym zadaniem byłoby, teraz, oszacowanie docelowej wartości gruntów, w oparciu, o którą obliczono by rentę planistyczną. Z tego względu **renta planistyczna nie została uwzględniona w niniejszej prognozie.**

2.2.5. Podsumowanie - szacunkowe dochody z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj wpływów			Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu			6 060
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości			36 608
Razem w ciągu 1 roku			42 668
Stopień zainwestowania	1 roku	35%	14 934
	2 roku	45%	19 201
	3 roku	55%	23 467
	4 roku	65%	27 734
	5 roku	75%	32 001
Razem w ciągu 5 lat			117 337

Powyższe **całkowite dochody po pięciu latach** obowiązywania m.p.z.p. należy traktować pod kątem wystąpienia **sytuacji idealnej**, w której na prognozowanym obszarze udostępnione tereny zostaną w całości zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem ujętym w m.p.z.p.

2.3. Szacunkowe koszty z tytułu realizacji m.p.z.p.

Założenia:

Przedstawione w niniejszej prognozie szacunkowe wydatki związane z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują:

- koszty wykupu gruntów pod projektowane drogi,
- koszt budowy – przebudowy /rozbudowy sieci drogowej,
- koszty związane z budową infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

2.3.1. Koszt wykupu gruntów

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności wykupu gruntów pod budowę dróg publicznych.

2.3.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

Obsługa komunikacyjna terenu mpzp nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych (ul. Siarkowa i Zaciszna) znajdujących się poza granicami planu. Ponadto plan wprowadza projektowany ciąg pieszo-jezdny (oznaczony symbolem 1 Kxj) dla obsługi terenu infrastruktury technicznej – hydroformi wody pitnej.

Szacunkowe koszty budowy ciągu pieszo-jezdnego 1Kxj:

Oznaczenie w MPZP	Klasa drogi	Długość w gran. oprac. [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Razem [zł]
1Kxj	-	509	202 073	202 073
Razem:				202 073
Mnożnik przeliczeniowy dla województwa podkarpackiego				0,68
Razem:				137 410

2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności budowy oświetlenia dróg.

2.3.4. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Ustalone w planie nowe przeznaczenie terenu nie spowoduje konieczności budowy nowych odcinków sieci wodociągowej.

Nastąpi jedynie budowa niewielkiego odcinka kanalizacji sanitarnej (średnica sieci – Ø200, długość sieci - 33 mb).

33 mb x 310 zł/mb = 10 230 zł

Sieć gazowa i energetyczna

Przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączania podmiotów ubiegających się o przyłączenie, na warunkach określonych w przepisach.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy m. in. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg publicznych znajdujących się na terenie gminy.

Inwestycje z zakresu zbudowania infrastruktury energetycznej należą do zadań operatora sieci energetycznej.

Należy wspomnieć, iż powyższe dane są jedynie przybliżeniem kosztów inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Przetargi na wyłonienie wykonawców powyższych robót instalacyjnych odbędą się w terminach znacznie późniejszych niż dzień sporządzenia prognozy. Kwoty proponowane przez wykonawców robót będą odbiegały w górę lub w dół od przyjętych w powyższych wyliczeniach.

2.3.5. Opłaty adiacenckie

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

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. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma pod ich wybudowaniem.

Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi.

Koszty związane z realizacją m.p.z.p. dotyczyć będą wybudowania infrastruktury technicznej.

Gmina Nowa Dęba posiada możliwość zmniejszenia kosztów inwestycji poprzez partycypowanie w nich przez przyszłych inwestorów tych nieruchomości. Z drugiej strony trudno jest oszacować udział opłat adiacenckich w ogólnym koszcie inwestycji.

Z tego względu w prognozie **nie uwzględnia się opłat adiacenckich.**

2.3.6. Podsumowanie kosztów z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj zadań	Szacunkowe koszty całkowite (zł)
Koszty wykupu gruntów	-
Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej	137 410
Koszt budowy oświetlenia dróg	-
Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej	10 230
Razem	147 640

Powyższe pozycje są jednorazowymi działaniami. Zatem w przeciwieństwie do oszacowanych corocznych dochodów, przedstawione koszty należy uznać jako inwestycje rozciągnięte w czasie.

3. Podsumowanie

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie przeznacza tereny głównie pod zabudowę usługową inną (zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny). Prorozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów wymaga już na samym początku pewnych nakładów finansowych.

Zsumowane kwoty dochodów i kosztów w niniejszej prognozie należy potraktować, jako szacunki przedstawiające sytuację idealną, w której Gmina uzyskuje dochody z podatków z obszaru w pełni zagospodarowanego a inwestycje w infrastrukturę są realizowane kompleksowo na krótkim okresie czasu.

Rodzaj wpływów	Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	Rodzaj zadań	Szacunkowe koszty z tytułu inwestycji (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	6 060	Koszty budowy infrastruktury drogowej	137 400
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	36 608	Koszty budowy infrastruktury technicznej	10 230
Razem w ciągu 1 roku	42 668	Razem	147 640

Symulacja oszacowania poszczególnych przychodów z tytułu podatków i sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy oraz poniesionych kosztów w infrastrukturę w ciągu pięciu lat od wprowadzenia m.p.z.p. przedstawia się następująco:

Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	42 668	Szacunkowe koszty całkowite (zł)	147 640	Dochody/Wydatki Miasta
Stopień zainwestowania w:		Stopień zainwestowania w:		
• 1 roku – 35%	14 934	• 1 roku – 10%	147 64	170
• 2 roku – 45%	19 201	• 2 roku – 15%	22 146	-2 945
• 3 roku – 55%	23 467	• 3 roku – 25%	36 910	-13 443
• 4 roku – 65%	27 734	• 4 roku – 30%	44 292	-16 558
• 5 roku – 75%	32 001	• 5 roku – 20%	29 528	2 473
Razem w ciągu 5 lat	117 337	Razem w ciągu 5 lat	147 600	-30 303

Powyższa symulacja stosuje uproszczony system prognozowania nieuwzględniający zmian cen z tytułu podatków.

W prognozie nie uwzględniono dochodów związanych z rentą planistyczną oraz opłatą adiacencką z uwagi na brak możliwości oceny ruchu budowlanego na rynek.

4. WYKAZ ŹRÓDEŁ INFORMACJI

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1587).
3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2019r. poz. 506).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1170).
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143 poz. 1614).
7. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 888).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 15159 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późniejszymi zmianami).
11. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp - Consulting, Warszawa 2007.
12. Uchwała Nr XVII/137/2019 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 listopada 2019r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości od 2020 roku.
13. Uchwała Nr LII/484/2018 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 sierpnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Zacisznej w Chmielowie.