

RADA MIEJSKA W RADOMYŚLU WIELKIM

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„PARTYNIA – TERENY PRZEMYSŁOWE”**

opracował: mgr inż. Piotr Słotwiński

RADOMYŚL WIELKI 2022 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	4
2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe”	5
2.1. Założenia prognozy	5
2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe”	5
2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	6
2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	7
2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych	7
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 „Partynia – tereny przemysłowe”	9
2.3.1. Koszt wykupu gruntów	9
2.3.2. Koszt budowy sieci infrastruktury drogowej	10
2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg	10
2.3.4. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej	10
2.3.5. Opłaty adiacenckie	11
2.3.6. Podsumowanie kosztów	11
3. Podsumowanie	12
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 zmiany planu jest uchwała Nr XXIX/219/21 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe”.

1.1 Informacje ogólne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe”.

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 Radomyśl Wielki,
- na ile ustalenia planu wpłyną na wydatki Gminy związane z koniecznymi inwestycjami.

1.2 Przedmiot opracowania prognozy

1.2.1 Charakterystyka przedmiotu prognozy

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie nowych terenów usługowo – produkcyjnych, produkcyjnych, składów i magazynów i wynika z potrzeb lokalnej społeczności oraz z wniosku samorządu lokalnego. Za opracowaniem planu przemawia konieczność wskazania nowych terenów przemysłowo – usługowo – składowych oraz określenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli wyznaczyć jednolite zasady zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną z równoczesnym uwzględnieniem relacji z otaczającym terenem i prawidłową obsługą komunikacyjną w powiązaniu z istniejącym układem drogowym.

Struktura zagospodarowania terenu

Obszar będący przedmiotem opracowania położony jest w województwie podkarpackim, powiecie mieleckim, gminie Radomyśl Wielki, w północno-zachodniej części miejscowości Partynia. Obejmuje obszar, o łącznej powierzchni ok. 28,5 ha, położony po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 984, przez który przechodzi droga powiatowa nr 1166R. Jest to teren częściowo zainwestowany (zabudowa produkcyjno-usługowo-składowa), częściowo użytkowany rolniczo, w znacznej mierze zakrzaczony i zadrzewiony.

Struktura własności

Działki w granicach pracowania planu stanowią własność osób fizycznych i prawnych, Powiatu Mieleckiego, Województwa Podkarpackiego oraz Gminy Radomyśl Wielki.

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 (Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. 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 Radomyśl Wielki 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 „Partynia – tereny przemysłowe”

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 „Partynia – tereny przemysłowe”

Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/267/21 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 29 listopada 2021r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Radomyśl Wielki na 2022r. przyjmuje się następujące stawki podatku:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,70 zł od 1m² powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,20 zł od 1 m² powierzchni,
- od budynków mieszkalnych – 0,21 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 16,20 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 3,00 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 wieczystym 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 XXXVI/267/21 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Radomyśl Wielki na 2022 r.
- 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:

$$W_{sz} = P \times C \times Wś$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka podatku od nieruchomości

Wś – współczynnik ściągłości podatku

Wsz – 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 terenów:

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

WS - teren wód powierzchniowych;

KS – teren komunikacji;

KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej;

KDW - teren drogi wewnętrznej;

Kxj – tereny ciągów pieszo – jezdnych;

E - tereny urządzeń infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

Lp.	Oznaczenie w m.p.z.p.	Powierzchnia gruntu (ha)	Stawka podatku od nieruchomości (zł/m ²)	Współczynnik ściegłości podatku	Wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu (zł)
		P	C	W _ś	W _{sz}
1	UP	1,4	0,70	0,8	7840
2	P	23,6	0,70	0,8	132160
Razem (rocznie)					140000

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.

Przyjęto, iż na terenie przedmiotowego planu zostanie zrealizowanych (wskaźnik I):

Na terenie P:

budynki produkcyjne, składy i magazyny o łącznej powierzchni użytkowej 135000 m²,

Na terenie UP:

budynki usługowe i produkcyjne o łącznej powierzchni użytkowej 7000 m²,

Dochody z tytułu podatku od nieruchomości obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{sz} = P_b \times C \times W_{\xi}$$

gdzie:

P_b – łączna powierzchnia użytkowa budynków

C – stawka podatku od nieruchomości

W_ś – współczynnik ściegłości podatku

W_{sz} – wartość szacunkowa podatku od powierzchni użytkowej

Oznaczenia	Łączna powierzchnia użytkowa budynków (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściegłości podatku	Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu (zł)
	P _b	C	W _ś	W _{sz}
P – Budynki produkcyjne, składy i magazyny	135000	16,20	0,8	1749600
UP – Budynki usługowe i produkcyjne	7000	16,20	0,8	90720
RAZEM (rocznie)				1840320

2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto następującą stawkę dla gruntów gminnych przeznaczonych na sprzedaż na poziomie 120 zł za 1m².

Do oszacowania wpływów z dochodu ze sprzedaży gruntów gminnych przyjęto następujące parametry i współczynniki:

$$\text{Wszd} = \text{P} \times \text{C}$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka przyjęta za sprzedaż m² gruntu

Wszd – wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów

Lp.	Powierzchnia gruntu [m ²]	Stawka przyjęta za sprzedaż m ² gruntu [zł]	Wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów [zł]
	P	C	Wszd
1	1893	120	227160
Razem:			227160

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 zmiany 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.

Zgodnie z §13 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe” procentowe renty planistycznej wynoszą odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: P, UP – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: U – 20%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem: WS, KS, KDZ, KDW, Kxj, E – 1%.

Na terenie objętym planem występuje sytuacja znacznego wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Z uwagi na występowanie znacznej ilości użytków rolnych i odlogowanych można stwierdzić, iż zmiana przeznaczenia tych terenów z funkcji rolniczej na usługową i produkcyjną oraz docelowe przeznaczenie obszaru pod tereny inwestycyjne wpłynie znacząco na wzrost wartości przemianowanych gruntów z korzyścią dla prywatnych 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 omawianych 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			140000
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości			1840320
Razem w ciągu 1 roku			1980320
Stopień zainwestowania	1 roku	35%	693112
	2 roku	45%	891144
	3 roku	55%	1089176
	4 roku	65%	1287208
	5 roku	75%	1485240
Razem w ciągu 5 lat			5445880

Rodzaj wpływów			Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych			227160
Rozkład prawdopodobieństwa zbycia	1 roku	0,0	0
	2 roku	0,5	113580
	3 roku	0,5	113580
	4 roku	0,0	0
	5 roku	0,0	0
Razem w ciągu 5 lat			227160

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 i rozbudowy sieci drogowej,
- koszty związane z budową infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

2.3.1. Koszt wykupu gruntów

W ramach realizacji wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność przeprowadzenia procesu wykupu gruntów po realizację publicznych dróg gminnych.

2.3.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

W ramach realizacji wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji publicznych dróg gminnych.

2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg

W ramach realizacji wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność budowy oświetlenia publicznych dróg gminnych.

2.3.4. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Wodociąg

- Średnica sieci – Ø 110 długość sieci 798 mb x 295 zł/mb = 235410 zł
- Średnica sieci – Ø 90 długość sieci 513 mb x 260 zł/mb = 133380 zł

Razem: **368790 zł**

Kanalizacja sanitarna

- Średnica sieci – Ø 200 długość sieci 566 mb x 303 zł/mb = 171498 zł

Razem: **171498 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 przyłączenia 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 wykupu gruntów pod drogi, wybudowania infrastruktury drogowej i technicznej.

Gmina Radomyśl Wielki posiada możliwość zmniejszenia kosztów inwestycji poprzez partycypowanie w nich przez właścicieli nieruchomości, których inwestycja ma miejsce.

Z drugiej strony trudno jest oszacować udział opłat adiacenckich w ogólnym koszcie inwestycji, które na dzień dzisiejszy dotyczyłyby właścicieli gruntów rolnych (w domyśle osób małorolnych) tj. grupy zawodowej, której w znaczącej większości nie stać na partycypowanie w wysokonakładowych kosztach.

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 budowy sieci infrastruktury technicznej			540288
Razem			540288
Stopień zainwestowania w	1 roku	10%	54029
	2 roku	15%	81043
	3 roku	25%	135072
	4 roku	30%	162086
	5 roku	20%	108058
Razem w ciągu 5 lat			540288

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

Należy też uwzględnić fakt obniżenia całkowitych kosztów inwestycji w infrastrukturę dzięki opłatom adiacenckim nakładanym wobec przyszłych inwestorów (właściciele gruntów).

3. Podsumowanie

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe” przeznacza tereny pod zabudowę produkcyjną i usługową. Prorozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów wymaga już na samym początku sporych 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	140000	Koszty budowy infrastruktury technicznej	540288
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	1840320		
Razem w ciągu 1 roku	1980320	Razem	540288

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

Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	1980320	Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów (zł)	227160	Szacunkowe koszty całkowite (zł)	540288	Dochody/Wydatki Gminy
Stopień zainwestowania w:				Stopień zainwestowania w:		
• 1 roku – 35%	693112	1 roku –	0	• 1 roku – 10%	54029	639083
• 2 roku – 45%	891144	2 roku – 50%	113580	• 2 roku – 15%	81043	923681
• 3 roku – 55%	1089176	3 roku – 50%	113580	• 3 roku – 25%	135072	1067684
• 4 roku – 65%	1287208	4 roku –	0	• 4 roku – 30%	162086	1125122
• 5 roku – 75%	1485240	5 roku –	0	• 5 roku – 20%	108058	1377752
Razem w ciągu 5 lat	5445880	Razem w ciągu 5 lat	227160	Razem w ciągu 5 lat	540288	5132752

Powyższa symulacja stosuje uproszczony system prognozowania nie uwzględniający zmian cen z tytułu podatków, jak również zmian cen wykonania inwestycji budowlanych w prognozowanym czasie. 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 2022 r. poz. 503).
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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.).
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 2021 r. poz. 1899).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 15159 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późniejszymi zmianami).
11. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp - Consulting, Warszawa 2007.
12. Uchwała Nr XXIX/219/21 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partynia – tereny przemysłowe”.
13. Uchwała Nr XXXVI/267/21 Rady Miejskiej w Radomyślu Wielkim z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Radomyśl Wielki na 2022 r.