

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Miasta Kostrzyn nad Odrą
w rejonie osiedla Drzewice**

Wykonali:

mgr Michał Grabowski
Analityk Finansowy

mgr inż. Wojciech Stróźniak
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 1277

Gorzów Wlkp., grudzień 2016 r.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA	2
2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA	2
3. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA PROGNOZY	3
4. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA	4
4.1 Położenie terenu	4
4.2 Sytuacja formalnoprawna terenu	4
4.3. Zainwestowanie	5
4.4 Powierzchnia opracowania	5
5. PROGNOZOWANE DOCHODY GMINY KOSTRZYN NAD ODRĄ	5
5.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej	5
5.2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich	6
5.1.2 Opłaty adiacenckie z tytułu podziału	6
5.2.2 Opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej.	7
5.3 Dochody z tytułu sprzedaży działek	8
5.4. Dochody z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości	8
5.5 Dochody z tytułu udziału w podatku od dochodów	9
5.6 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych	10
6. PROGNOZOWANE WYDATKI GMINY KOSTRZYN NAD ODRĄ	11
6.1 Wydatki z tytułu odszkodowania i wykupu	11
6.1.1 Zmiany nakładów na wykup	12
6.1.2 Zmiany wydatków na przeznaczenie gruntów na cele nieleśne	12
6.2 Wydatki z tytułu realizacji infrastruktury	12
6.2.1 Zmiany nakładów na drogi	13
6.2.2 Wykonanie chodników	13
6.3 Wydatki z tytułu obsługi procesu inwestycyjnego	13
7. ZESTAWIENIE DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z UCHWALENIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
8 . WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE	15

Źródła danych:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą – projekt uchwały i rysunku planu, na podstawie uchwały Nr VI/26/15 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą oraz uchwały Nr XXIII/172/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/26/15 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą
- Uchwała Nr XXIII/169/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 października 2016 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

1. WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem służącym do określenia „walorów ekonomicznych przestrzeni”, które definiuje art.2 pkt 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa możliwe do uzyskania przez gminę dochody oraz konieczne do poniesienia wydatki.

Zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 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;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie z listopada 2016 r. na opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb projektu uchwały Rady Miejskiej w Kostrzynie nad Odrą, udzielone przez Przedsiębiorstwo Projektowo-Inwestycyjne AKWADRAT Sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wlkp.

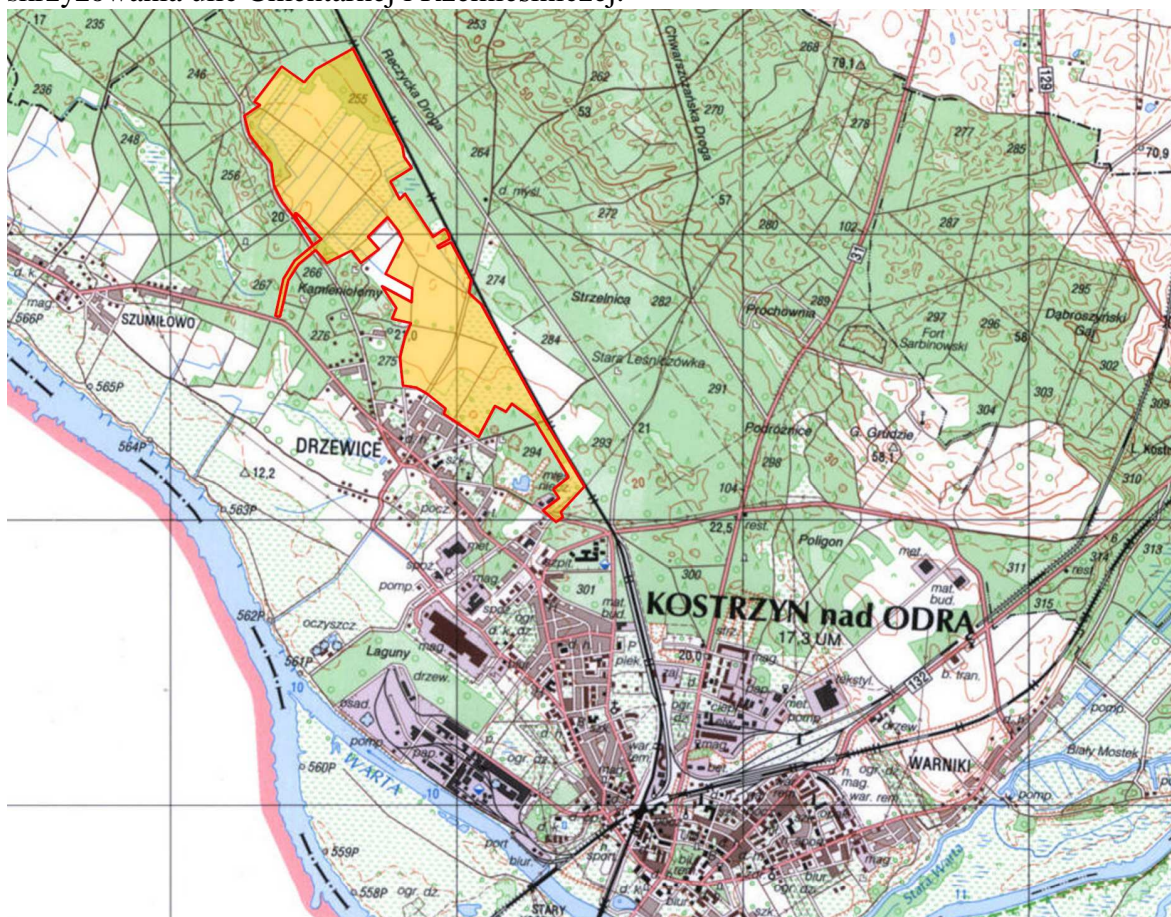
3. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA PROGNOZY

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 788 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 198 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 223 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 617 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 374 z późn. zm.)
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 z późn. zm.)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.),
- uchwała Nr XLIV/360/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- uchwała Nr IV/29/11 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Drzewice oraz kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kostrzynie nad Odrą,
- uchwała Nr XIV/102/12 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 9 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą przeznaczonego pod inwestycję liniową – gazociąg wysokiego ciśnienia DN200.

4. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA

4.1 Położenie terenu

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w północno-wschodniej części miasta. Graniczy od wschodu z linią kolejową nr 273 Wrocław –Szczecin, od zachodu z ulicą Namyslińską oraz terenami osiedla Drzewice. Dalej rozciąga się wąskim pasem do skrzyżowania ulic Cmentarnej i Rzemieślniczej.



Źródło: Prognoza oddziaływania na środowisko – MPZP osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą – Akwadrat Sp. z o.o.

4.2 Sytuacja formalnoprawna terenu

Działki, na których położony jest obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należą do: Miasta Kostrzyn nad Odrą, Powiatu Gorzowskiego, Skarbu Państwa, osoby prawnej (KSSSE), osób fizycznych. Część działek miejskich została oddana w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym.

Większość terenu objęta jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Drzewice oraz kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kostrzynie nad Odrą przyjętym uchwałą Nr IV/29/11 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą. Niewielkie fragmenty objęte są planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi uchwałami Nr XLIV/360/98 oraz Nr XIV/102/12.

W granicach planu dla 2,0547 ha gruntów leśnych niezbędne będzie wydanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

4.3. Zainwestowanie

Obecnie teren jest niezabudowany oraz częściowo uzbrojony w infrastrukturę techniczną (kanalizacja deszczowa i sanitarna). Tereny o przeznaczeniu mieszkalnym są zabudowane jedynie lokalnie po zachodniej stronie planu. Na przedmiotowym terenie występują drogi gruntowe, brukowe oraz część wybudowanej drogi asfaltowej (KDZ1). Przez teren przechodzą również napowietrzne linie niskiego oraz wysokiego napięcia.

4.4 Powierzchnia opracowania

Łączna powierzchnia obszaru objętego miejscowym planem wynosi ok. 197 ha, z czego:

- 75,3161 ha stanowią tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami P1 i P2,
- 48,6147 ha stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17 i MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23 i MN24, MN25 i MN26,
- 4,1607 ha stanowią tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7 i U8,
- 2,4304 ha stanowią tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP/U1, ZP/U2, ZP/U3, ZP/U4 i ZP/U5,
- 15,5074 ha stanowią tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5 i ZP6
- 21,0195 stanowią tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1, ZL2, ZL3 i ZL4,
- 2,2156 ha stanowią tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami N1 i N2,
- 18,2180 ha stanowią tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ1 i KDZ,
- 21,8859 stanowią tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2,
- 3,7375 ha stanowią tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5,
- 3,7734 ha stanowią tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 i KDW8,
- 0,4220 stanowią tereny ścieżek pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KP1, KP2, KP3, KP4, KP5, KP6, KP7, KP8, KP9, KP10, KP11, KP12, KP13 i KP14.

5. PROGNOZOWANE DOCHODY GMINY KOSTRZYN NAD ODRĄ

5.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej

Podstawa prawna: art. 36 ust. 4, art. 37 ust. 1 i ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 ust. 4 mówi:

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.

Art. 37 ust. 1 mówi:

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Art. 37 ust. 6 mówi:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

Prognoza skutków finansowych na dochody własne Gminy Kostrzyn nad Odrą wynikające z: art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Główne zmiany w stosunku do obowiązującego planu dotyczą likwidacji funkcji mieszkaniowej terenów MN26 oraz części MN21 i MN25. Są to jednak działki należące do Miasta, więc zmiany te nie powodują skutków finansowych. Niewielkie zmiany na działkach położonych na terenach oznaczonych MN10, MN14, U3 i U4, a które nie należą do Miasta, również pozostaną bez wpływu na dochody z opłaty jednorazowej.

5.2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich

5.1.2 Opłaty adiacenckie z tytułu podziału

Podstawa prawna: art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 98a ust. 1 mówi:

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosła jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. (...)

Na dzień sporządzania prognozy nie można dokładnie przewidzieć w jaki sposób zostanie podzielony przedmiotowy teren. Jest to uzależnione od przyszłych inwestorów i ich zapotrzebowania w zakresie działek o konkretnej powierzchni. Dodatkowo przy działkach o przeznaczeniu przemysłowym występują marginalne różnice wartości

jednostkowej dla działek większych i mniejszych. Ewentualne wykazanie tych różnic jest utrudnione i często niemożliwe. Ponadto w przedmiotowym przypadku, funkcja terenów przemysłowych pozostaje niezmieniona, zatem nie można mówić o skutkach finansowych uchwalenia projektowanego planu, gdyż takowe nie wystąpią.

W przypadku części terenów mieszkaniowych oraz usługowych: U3, U4, MN10, MN14, MN16, MN20, które nie należą do Miasta, również można przyjąć, że niewielkie zmiany w kształcie pozostaną bez wpływu na dochody budżetu.

W związku z powyższym, przyjęto założenie, że dochody z opłat adiacenckich z tytułu podziału pozostaną bez zmian.

5.2.2 Opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej.

Podstawa prawna: art. 144 ust. 1, art. 145 ust. 2 i art. 146 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 144 ust. 1 mówi:

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Art. 145 ust. 1 mówi:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Art. 146 ust. 2 mówi:

.....

2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Prognoza skutków finansowych wynikających z art. 144 ust. 1 i art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Teren objęty prognozą jest obecnie wyposażony w infrastrukturę techniczną w niewielu miejscach, przy zachodniej granicy projektowanego planu oraz częściowo na terenach przemysłowych. Planowana jest rozbudowa dróg oraz sieci kanalizacji sanitarnej, drogowej oraz wodociągowej. Jednak ta infrastruktura została już objęta obowiązującym planem miejscowym. Można zatem stwierdzić, że projektowany plan nie wprowadza zmian w tym zakresie i dochody te pozostaną bez zmian. Ponadto należy wziąć pod uwagę, że działki miejskie będą zdecydowanie chętniej kupowane po wybudowaniu infrastruktury, zatem opłaty adiacenckie mogą nie wystąpić.

Uwaga:

Podstawą do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej jest podjęcie przez Radę Miasta uchwały w tej sprawie oraz sporządzenie operatów szacunkowych określających wzrost wartości nieruchomości.

5.3 Dochody z tytułu sprzedaży działek

Na przedmiotowym terenie znajdują się działki należące do Miasta Kostrzyn nad Odrą, które mogą być przedmiotem sprzedaży. Przy obliczaniu powierzchni tych działek nie uwzględniano terenów, które już objęte są obowiązującym planem miejscowym. Odjęta została również powierzchnia przeznaczona na budowę drogi o oznaczeniu KDZ.

Powierzchnię możliwą do sprzedaży stanowią działki znajdujące się na terenach, które nie są obecnie objęte planem miejscowym. Stanowią one część działek o numerach ewidencyjnych 444, 251/1, 251/2 oraz 442. Należy przy tym wziąć pod uwagę dokonanie niezbędnych podziałów; m.in. pod drogę oraz w celu uzyskania działek o pożądanej powierzchni i kształcie. W tym celu należy rozważyć wydzielenie nowych działek oraz ich częściową zamianę na działkę 443/3, należącą do Skarbu Państwa, a położoną na terenie o oznaczeniu „U8”.

Uzyskana w ten sposób powierzchnia, możliwa do sprzedaży, wynosi 18.173 m².

- działki będące własnością Miasta Kostrzyn nad Odrą
- powierzchnia działek do sprzedaży: 18.173 m²
- cena sprzedaży: 50,00 zł/m²
- dochody z tytułu sprzedaży:

$$D = 18.173 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ zł/m}^2 = 908.650 \text{ zł}$$

przyjęto dochód: 909.000 zł w pięcioletnim okresie prognozy

Wskutek zmiany przebiegu drogi KDZ zmieniają się powierzchnie, które Miasto może sprzedać. Zmniejszenie tych terenów wynosi 18.850 m² i praktycznie bilansuje się z dodatkową, nową powierzchnią U7, U8 i N2 (do Miasta należy 18.173 m²). Ponadto tereny, których funkcje zostały zmienione znajdują się na wschodzie planu, przy planowanej drodze „KDZ” (i linii kolejowej), więc należy założyć, że nie zostałyby sprzedane w pięcioletnim okresie prognozy. W tym okresie, w pierwszej kolejności będą sprzedawane działki od strony zachodniej – przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

Powierzchnia terenów przemysłowych KSSSE, oznaczonych symbolem „P” (Miasto ma 28,48% udziału w KSSSE S.A.) pozostaje praktycznie bez zmian - w projektowanym planie jest ich więcej o 541 m².

5.4. Dochody z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości

Podstaw prawna: art. 2 ust. 1 i ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Art. 2 ust. 1 mówi:

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) *grunty;*
- 2) *budynki lub ich części;*
- 3) *budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.*

Art. 2 ust. 2 mówi:

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Prognoza skutków finansowych wynikających z art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

Zwiększenie dochodów z podatków od nieruchomości na większości przedmiotowego terenu jest wynikiem przyjęcia obowiązującej już uchwały. Nowe tereny, które mogą przynieść dodatkowe dochody i są objęte projektowanym planem to:

- „U7” o powierzchni 4.026 m²
- „U8” o powierzchni 12.014 m²
- „N2” o powierzchni 4.794 m²

Powierzchnia łączna **20.834 m²**

a) podatek od nieruchomości - **grunty**:

- **lata 2016-2018** – brak nowych dochodów z tytułu podatków od nieruchomości

- **od roku 2019**: $20.834 \text{ m}^2 \times 0,81 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{16.875,54 \text{ zł rocznie}}$

przyjęto 16.900 zł od 2019 roku

b) podatek od nieruchomości – **budynki**:

- **lata 2016-2018** – brak nowych dochodów z tytułu podatków od nieruchomości

- **od roku 2019**:

dla terenu U7 (zgodnie z projektem uchwały) 400 m²

dla terenów U8 i N2 przyjęto 35% powierzchni $16.808 \text{ m}^2 = 5882,8 \text{ m}^2$

dochód: $6.283 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ zł/m}^2 = 131.943 \text{ zł rocznie}$

przyjęto 131.900 zł od 2019 roku

Uwaga:

1. Poziom wysokości podstawy opodatkowania przyjęto zgodnie ze stanem prawnym na dzień opracowania prognozy.
2. Podane wyżej kwoty są wartościami wyliczonymi przy założeniu narastającego wykorzystania terenów powierzchni ujętych w planie miejscowym. Zdaniem autorów, wzrosty dochodów możliwe są najwcześniej po 2018 roku.
3. Wpływy z podatków od nieruchomości będą wzrastać sukcesywnie w miarę przeprowadzanych inwestycji na obszarze objętym planem. Na dzień dzisiejszy nie jest możliwe podanie bardziej precyzyjnej prognozy wzrostu dochodów w najbliższych latach.
4. Do czasu zmiany sposobu użytkowania, wykorzystywanych na cele rolne, gruntów zapisanych w ewidencji jako grunty orne nie jest możliwe opodatkowanie ich podatkiem od nieruchomości.

5.5 Dochody z tytułu udziału w podatku od dochodów

Podstawa prawna: art. 3 ust. 2 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 3 ust. 2 mówi:

W rozumieniu ustawy dochodami własnymi jednostek samorządu terytorialnego są również udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych oraz z podatku dochodowego od osób prawnych.

a) prognoza skutków finansowych – udział Gminy w podatku dochodowym od osób fizycznych

- prognozowana ilość nowych miejsc pracy: przyjęto 15 nowych stanowisk od roku 2019
- do prognozy przyjęto wynagrodzenie: 3.500 zł brutto miesięcznie, tj. 42.000 brutto zł rocznie
- średni podatek na 1 osobę: ok. 3.650 zł rocznie
- procentowy udział gminy we wpływach z podatków osobistych: $39,34\% = 1.435,91$ zł rocznie
- dochód gminy z tytułu udziału w podatku od dochodów osobistych z 15 nowych miejsc pracy od 2019 roku:

D = 1.435,91 zł x 15 ≈ 21.539 zł rocznie

przyjęto 21.500 zł od 2019 roku

Uwaga:

1. Poziom wysokości podstawy opodatkowania przyjęto zgodnie ze stanem prawnym na dzień opracowania prognozy.
2. Podana wyżej kwota jest wartością uśrednioną, wyliczoną przy założeniu powstania 15 nowych miejsc pracy od 2019 roku.
3. Wpływy z udziału Gminy w podatku dochodowym od osób fizycznych będą wzrastać sukcesywnie w miarę przeprowadzanych inwestycji na obszarze objętym planem.
4. Na dzień dzisiejszy nie jest możliwe podanie bardziej precyzyjnej prognozy wzrostu dochodów w najbliższych latach.

b) prognoza skutków finansowych – udział Gminy w podatku dochodowym od osób prawnych

Na dzień sporządzania prognozy nie można jednoznacznie określić zmiany dochodów Gminy z tego tytułu. Na terenach objętych obowiązującym planem uchwalenie projektowanego planu nie zmieni sytuacji z uwagi na bardzo podobne zapisy oraz powierzchnię terenów przemysłowych oraz zwolnienia podatkowe dla specjalnych stref ekonomicznych. Osoby prawne mogą nie płacić podatku w pierwszych latach realizacji inwestycji ze względu na bardzo wysokie jej koszty. Ponadto tylko część podatku dochodowego od osób prawnych płaconego przez danego podatnika jest przekazywana do budżetu jednostki samorządu terytorialnego, na której obszarze pracownicy wykonują swoją pracę. Jest to wartość obliczona proporcjonalnie do liczby tych pracowników i liczby pracowników podatnika ogółem. Jeżeli nowopowstałe zakłady będą filiami firm spoza Gminy Kostrzyn nad Odrą, to wpływy z tego tytułu mogą być marginalne lub nie wystąpić wcale. W związku z powyższym oraz w wyniku wysokich nakładów inwestycyjnych, przyjęto, że wpływy z tego podatku niw wystąpią w okresie prognozy.

5.6 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych

Podstawa prawna: art. 16 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 16 mówi:

Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych są przekazywane:

1) od czynności cywilnoprawnych, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym - na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

.....

Prognoza skutków finansowych z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych:

Dodatkowo planowane tereny, przewidziane do sprzedaży należą do Miasta Kostrzyn nad Odrą oraz Skarbu Państwa. Nie przewiduje się zakupu oraz wtórnej sprzedaży terenów objętych opracowaniem przez osoby fizyczne. Osoby prawne, przy sprzedaży gruntów, są obowiązane naliczyć podatek VAT. Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych nie występują.

6. PROGNOZOWANE WYDATKI GMINY KOSTRZYN NAD ODRĄ

6.1 Wydatki z tytułu odszkodowania i wykupu.

Podstawa prawna: art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 mówi:

1. 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Prognoza skutków finansowych wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obowiązującym planie miejscowym wyznaczono drogę o oznaczeniach KDL – teren dróg publicznych lokalnych. W projektowanym planie powyższa droga zostaje zamieniona na drogę zbiorczą – KDZ. Ponadto w projektowanym planie droga w całości przebiega przez teren objęty planem, a w planie obowiązującym jej część przebiega poza granicą planu.

6.1.1 Zmiany nakładów na wykup

W obowiązującym planie Miasto musiałoby wykupić teren pod KDL2 (projektowana zmiana na KDZ) – ok. 1.280 m² (działka o numerze ewidencyjnym 82). W nowym projekcie KDZ omija tą działkę.

Zmniejszenie wydatków na wykup terenu pod drogę KDL2:

- powierzchnia terenu należącego do osoby fizycznej, przewidziana do wykupu: 1.280 m²
- cena jednostkowa terenu: 50 zł/m²

Koszt wykupu terenu pod budowę drogi:

$$K = 1.280 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł/m}^2 = 64.000 \text{ zł}$$

przyjęto zmniejszenie wydatków wykup terenu: 64.000 zł

6.1.2 Zmiany wydatków na przeznaczenie gruntów na cele nieleśne

W projektowanym planie droga KDZ przebiega przez teren opracowania i jej powierzchnia zajmuje większy obszar w stosunku do obowiązującego planu. Powierzchnie i dane przyjęto zgodnie z opracowaniem Akwadrat Sp. z o. o. Uwzględniono tylko tereny które dotychczas nie były obejmowane zmianą przeznaczenia na cele nieleśne. Aktualna cena sprzedaży jednego m³ drewna wynikająca z komunikatu Prezesa GUS ogłaszanego w Dz. Urz. RP „Monitor Polski” dla celów podatku leśnego (wg komunikatu Prezesa GUS z dnia 20 października 2016r. wynosi 191,01 zł za 1m³)

Zwiększenie wydatków na przeznaczenie gruntów na cele nieleśne pod drogą zbiorczą KDZ:

- powierzchnia terenu pod drogą KDZ2: 1,8811 ha
- **opłata roczna wyniesie: 75.478,65 zł**

przyjęto 75.500 zł po roku 2017

- **odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu wyniesie: 22.513,62**

przyjęto 22.500 zł

6.2 Wydatki z tytułu realizacji infrastruktury

W obowiązującym planie miejscowym wyznaczono drogę o oznaczeniach KDL – teren dróg publicznych lokalnych. W projektowanym planie powyższa droga zostaje zamieniona na drogę zbiorczą – KDZ. Ponadto w projektowanym planie droga w całości przebiega przez teren objęty planem, a w planie obowiązującym jej część przebiega poza granicą planu. Zgodnie z ustaleniami z Urzędem Miasta w Kostrzynie nad Odrą należy uwzględnić ten koszt. Finansowanie tej inwestycji będzie rozstrzygnięte w późniejszym terminie. W przypadku pozostałej infrastruktury finansowanej przez Miasto założono, że w okresie prognozy wydatki pozostaną bez zmian. W szczególności nie uwzględniono budowy dodatkowej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, gdyż dodatkowy teren (droga KDZ) objęty projektowanym planem położony jest pomiędzy lasem a linią kolejową, a tereny na południu planu mają dostęp do tej infrastruktury.

Przyjęto założenie realizacji budowy drogi KDZ od roku 2018.

Koszty inwestycji przyjęto na podstawie katalogu BISTYP, IV kwartał 2016 roku.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą

6.2.1 Zmiany nakładów na drogi

Zwiększenie z tytułu realizacji drogi KDZ:

Długość drogi KDZ1 i KDZ2 (po odliczeniu odcinka istniejącego) względem obowiązującej KDL2 i KDL4 będzie większa o ok. 1,45 km. Ze względu na parametry jakie powinna spełniać droga na terenie przemysłowym oraz według rysunku planu (pas drogowy/jezdni), przyjęto do obliczeń wydatki jak na drogę lokalną.

- droga o szerokości korony 8 m – BCOID.1.007: koszt 2.511.779,87 zł/km
- koszt przygotowania dokumentacji technicznej, nadzoru budowlanego i innych kosztów związanych z realizacją inwestycji - 5% kosztu budowy
- mnożnik przeliczeniowy dla regionu kraju – lubuskie: 0,87
- przyjęta dodatkowa długość: ok. 1,45 kilometra

Koszt budowy drogi:

$$K = 1,45 \text{ km} \times 2.511.877,87 \text{ zł/km} \times 1,05 \times 0,87 = 3.327.040 \text{ zł}$$

przyjęto zwiększenie wydatków na drogę KDZ: 3.327.000 zł

6.2.2 Wykonanie chodników

Założono wykonanie chodników o szerokości 3 m. Dodatkowa długość 1,45 kilometra.

Wydatki na wykonanie chodników:

- koszt budowy chodnika z kostki brukowej betonowej o gr. 6 cm na podsypce cementowo-piaskowej wynosi: 66,26 zł/m² (BISTYP BCID.9.6.001)
- mnożnik przeliczeniowy wartości dla województwa lubuskiego: 0,87
- koszt przygotowania dokumentacji technicznej, nadzoru budowlanego i innych kosztów związanych z realizacją inwestycji - 5% kosztu budowy
- przyjęta długość: ok. 1.450 m, szerokość: 3 m

Koszt budowy chodnika:

$$K = 1.450 \text{ m} \times 3 \text{ m} \times 66,26 \text{ zł/m}^2 \times 1,05 \times 0,87 = 263.299 \text{ zł}$$

przyjęto zwiększenie wydatków na chodnik: 263.300 zł

6.3 Wydatki z tytułu obsługi procesu inwestycyjnego

Do wydatków gminy należą również koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych. Wydatki te stanowią koszty dotyczące określenia wartości nieruchomości zarówno dla celów wydatków gminy jak i jej dochodów.

Konieczne będzie wykonanie podziałów geodezyjnych w południowej części projektowanego planu. Należy jednak przyjąć, że wydatki z tego tytułu nie zmienią się, ponieważ nie będzie już potrzeby wydzielania działek pod drogę KDL2 (w obowiązującym planie), która zostaje zastąpiona przez drogę KDZ, posiadającą wydzielone działki.

Koszty w zakresie opracowań planistycznych:

96.000 zł (netto)

7. ZESTAWIENIE DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY ZWIĄZANYCH Z UCHWALENIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	Lp.	tytuł dochodu/wydatku	kwota (zł)	lata
D O C H O D Y	1	opłata planistyczna*	bez zmian	
	2	opłata adiacencka z tytułu podziału	bez zmian	
	3	opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej	bez zmian	
	4	sprzedaż działek będących własnością Gminy	909.000	2018-2021
	5	podatek od nieruchomości	grunty 16.900	po roku 2018
			budynki i budowle 131.900	
	6	udział w podatkach dochodowych od osób fizycznych	21.500	po roku 2019
	7	udział w podatkach dochodowych od osób prawnych	bez zmian	
	8	podatek od czynności cywilnoprawnych*	bez zmian	
W Y D A T K I	9	odszkodowania i wykup części działek - zaoszczędzone (brak wykupu)	zmniejszenie o 64.000	
	10	- odszkodowanie za wyręb - wylesienie: opłaty roczne	22.500 jednorazowo 75.500 rocznie (x10)	po roku 2016
	11	wydatki związane z realizacją infrastruktury - drogi (KDZ) - chodniki	3.327.000 263.300	po roku 2016
	12	wydatki z tytułu obsługi procesu inwestycyjnego	96.000	2016-2017

* w przypadku, gdy właściciele nie sprzedają działek dochody te nie wystąpią

Dochody jednorazowe Gminy: 909.000 zł
Dochody roczne Gminy: po 2018 r. 170.300 zł

Wydatki jednorazowe Gminy: 3.644.800 zł
Wydatki roczne Gminy: od 2018 r. 75.500 zł

8. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonana została jednowariantowo, w oparciu o projekt planu miejscowego.
2. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezentuje zmiany wydatków i dochodów po uchwaleniu planu projektowanego względem planów już obowiązujących.
3. Przeprowadzone analizy wskazują, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie istotnie na dochody i wydatki Miasta. Szczególnie duże wydatki będą do poniesienia z tytułu wykonania drogi zbiorczej KDZ. Realizacja tej inwestycji umożliwi sprzedaż działek budowlanych i uzyskiwanie przychodów z podatków (m.in. od nieruchomości), które mogą wielokrotnie zrekompensować nakłady. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na możliwość dofinansowania inwestycji realizowanych przez Gminę, co znacząco odciążałoby budżet Miasta. Kolejna możliwość obniżenia wydatków Miasta to uzyskanie umorzenia odszkodowania i opłat rocznych z tytułu zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych, w związku z realizacją celu publicznego; budowa drogi publicznej (art.12 ust.16 Ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu oraz wybudowanie drogi i pozostałej infrastruktury może skutkować zwiększonym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów, jako atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności gospodarczej, a w konsekwencji tych działań utworzenia nowych miejsc pracy, a także wzmocnienia gospodarczego Gminy.
W związku z tym ocena efektywności ekonomicznej pozwala na zakwalifikowanie do uchwalenia planu przez Radę Miejską w Kostrzynie nad Odrą.
4. Wielkości danych i wyników przyjętych w niniejszej prognozie nie należy traktować jako ostatecznych, a jedynie jako materiał, który w kolejnych latach realizacji planu można uzupełniać.
5. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Informacje udzielone przez Zlecającego oraz pracowników Gminy, dotyczące przedmiotu opracowania, zostały przyjęte w dobrej wierze.
7. Autorzy nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte lub zatajone fakty mogące mieć wpływ na wycenę skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Wyklucza się odpowiedzialność autorów opracowania wobec osób trzecich, w przypadku wykorzystania analizy do innych celów, aniżeli została ona sporządzona.

Opracowali:

mgr Michał Grabowski
analityk finansowy

mgr inż. Wojciech Stróźniak
Rzecznik Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 1277

UCHWAŁA NR XXIII/169/16
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 5 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 ze zmianami), uchwala się co następuje:

§ 1. Określa się stawki podatku od nieruchomości:

1. Od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - od 1 m² powierzchni użytkowej – 0,68 zł,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenia działalności gospodarczej - od 1 m² powierzchni użytkowej – 21,00 zł,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m² powierzchni użytkowej – 8,49 zł,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - od 1 m² powierzchni użytkowej – 4,46 zł.

2. Od pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni użytkowej – 5,61 zł, z tym że:

- a) od budynków gospodarczych - od 1 m² powierzchni użytkowej – 3,86 zł,
- b) od garaży - od 1 m² powierzchni użytkowej – 6,39 zł,
- c) od garaży, w których przechowywane są samochody lub wózki inwalidzkie - od 1 m² powierzchni użytkowej - 3,77 zł,

3. Od budowli - od ich wartości - 2%.

4. Od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - od 1 m² powierzchni - 0,81 zł,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,12 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni - 0,32 zł,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 2,00 zł od 1 m² powierzchni.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 3. Uchyla się Uchwałę Nr XIII/84/15 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015 r. poz. 1983).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, a określone w niej stawki obowiązują od 1 stycznia 2017 roku.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta

Tadeusz Łysiak