



ul. Wiejska 18/9
00-490 Warszawa



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice

Prognoza skutków finansowych

Opracowanie:
Karolina Ciulkin

Konsultacje:
Diana Polkowska,
rzecznik majątkowy, uprawnienia nr 5031

Warszawa, czerwiec 2024 r.

Spis treści

1.	Cel, zakres i podstawy formalno-prawne	3
2.	Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.....	4
3.	Źródła danych przyjętych do sporządzenia prognozy.....	4
4.	Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki gminy	5
5.	Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy	6
5.1.	Oplata planistyczna.....	6
5.2.	Oplaty adiacenckie z tytułu podziałów.....	7
5.3.	Oplaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury	7
5.4.	Wpływy z tytułu podatku gruntowego	8
5.5.	Wpływy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy	11
6.	Zestawienie końcowe.....	12
7.	Wnioski	12

Opracowanie chronione jest prawem autorskim. Kopiowanie całości lub fragmentów, posługiwanie się tabelami o identycznym lub podobnym układzie, metodami oceny itp. - wymaga zgody autorów.

1. Cel, zakres i podstawy formalno-prawne

Rada Gminy Spytkowice podjęła uchwałę Nr XXIX/151/21 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przez Centrum Gospodarki Przestrzennej Sp. z o.o. na podstawie umowy podpisanej z Gminą Spytkowice.

Celem opracowania jest określenie prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Prognoza służy wykazaniu zasadności podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowaniem nowego planu.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 17 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Zakres opracowania wynika z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia skutków finansowych dla gminy poddano analizie prognozowane zmiany wartości nieruchomości wywołane ewentualnymi zmianami w użytkowaniu nieruchomości leżących w obszarze objętym planem.

Potencjalne obciążenia finansowe (wydatki), które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to obciążenia finansowe z tytułu:

- a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- b) kosztów budowy infrastruktury;
- c) kosztów obsługi procesów inwestycyjnych.
- d) roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

Potencjalne źródła dochodów (wpływy), które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego mogą być z tytułu:

- a) opłat planistycznych w wysokości procentowej wielkości od wzrostu nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu;
- b) opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;
- c) dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- d) innych dochodów – min, z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Materiałem wyjściowy jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice - tekst i rysunek projektu planu, oraz analizy użytkowania terenu i granic własności.

Założenia zawarte w prognozie przyjęto opierając się na aktualnych stawkach podatkowych, typowych kosztach jednostkowych budowy infrastruktury itp. Mogą one ulegać zmianom w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu. Mogą też być przedmiotem rozważań w ramach wariantowych scenariuszy, najczęściej w horyzoncie 5-10 lat od uchwalenia planu. Wymaga to jednak ich zaczepienia w planowaniu budżetu i strategii gminy.

Przedstawione w prognozie wyniki uzyskano za pomocą przestrzennego arkusza kalkulacyjnego, umożliwiającego w zintegrowany sposób precyzyjne i sprawne łączenie obliczeń dotyczących powierzchni terenów, ich interakcji przestrzennych jak i zmiennych nieprzestrzennych.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydawania decyzji podatkowych, decyzji związanych z pobieraniem opłat lub wypłacaniem odszkodowań związanych ze wzrostem lub obniżeniem wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Na podstawie analizy rynku lokalnego, dokonanego w czerwcu 2024 r., można stwierdzić, że ceny transakcyjne nieruchomości na terenie gminy Spytkowice kształtują się następująco:

- grunty rolne i leśne o pow. powyżej 1 ha ok. 5 000 zł/ha
- działki rolne i leśne o pow. do 1 ha ok. 10 000 zł/ha
- działki budowlane 50 zł/m²

3. Źródła danych przyjętych do sporządzenia prognozy

Roczne stawki podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie Uchwały Nr XLI/219/22 Rady Gminy Spytkowice z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości.

Tab. 1 Roczne stawki podatku od nieruchomości

OD GRUNTÓW			
1.	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,97 zł od 1m ²	powierzchni
2.	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,77 zł od 1m ²	
3.	pozostałych gruntów, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,31 zł od 1m ²	
4.	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji i położonych na terenach, dla których mpzp przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy	0,31 zł od 1 m ²	
OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI			
5.	mieszkalnych lub ich części	0,84 zł od 1m ²	powierzchni użytkowej
6.	związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	21,00 zł od 1m ²	
7.	zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,55 zł od 1m ²	
8.	związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	5,04 zł od 1m ²	
9.	pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	6,83 zł od 1m ²	
10	od budowli	2% ich wartości określonej na podst. art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	

4. Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki gminy

W analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice ujęto następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy:

- rozbudowa i modernizacja układu drogowego gminy,
- rozbudowa i modernizacja systemu infrastruktury technicznej.

Większość nieruchomości objętych planem stanowi własność prywatną. Po uchwaleniu planu gmina zobowiązana będzie do wykupu terenów przeznaczonych na projektowane drogi publiczne. Za działkę gruntu wydzieloną na te cele przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu a gminą. W niniejszej prognozie wysokość kosztu wykupu 1m² gruntu pod drogę ustalono na poziomie 20 zł.

Tab. 2 Koszt wykupu gruntów

symbol	pow. do wykupu [m ²]	cena 1m ² [zł]	koszt wykupu [zł]
6.KDL	1 171	20	23 420
4.KDD	300	20	6 000
6.KDD1	13	20	250
6.KDD2	122	20	2 440
8.KDD1	188	20	3 760
8.KDD2	1 002	20	20 040
10.KDD	138	20	2 760
RAZEM	2 934		58 670

Tab. 3 Charakterystyka planowanych inwestycji drogowo-infrastrukturalnych będących zadaniami gminy

symbol terenu	długość sieci do realizacji [m]			odcinki ulicy do realizacji [m]	
	kanalizacja	wodociąg	oświetlenie	jezdnia	chodnik
6.KDL	255	-	255	-	255
4.KDD	100	100	100	100	-
6.KDD1	106	-	106	-	-
6.KDD2	140	-	140	140	-
8.KDD1	23	-	23	23	-
8.KDD2	300	-	300	36	-
10.KDD	39	39	39	39	-
RAZEM	963	139	963	338	255

Zarówno drogi istniejące o nieutwardzonej nawierzchni jak i nowoprojektowane powinny zostać docelowo urządzone i uzbrojone w sieć infrastruktury technicznej. Dla celów informacyjnych rachunek przeprowadzono wskaźnikowo w cenach bieżących, uwzględniając następujące koszty jednostkowe budowy:

- jezdni asfaltowej - 1.500 zł/mb,
- chodnika z kostki brukowej - 300 zł/mb,
- kanalizacji sanitarnej - 800 zł /mb,
- sieci wodociągowej - 500 z ł/mb,
- oświetlenia – 250 zł/mb.

Tab. 4 Koszt przebudowy układu drogowego

symbol	odcinki ulicy do realizacji [m]		koszt budowy [zł]		
	jezdnia	chodnik	mb jezdni	mb chodnika	ogółem
6.KDL	-	255	1 500	300	76 500
4.KDD	100	-	1 500	300	150 000
6.KDD1	-	-	1 500	300	0
6.KDD2	140	-	1 500	300	210 000
8.KDD1	23	-	1 500	300	34 500
8.KDD2	36	-	1 500	300	54 000
10.KDD	39	-	1 500	300	58 500
RAZEM	338	255			583 500

Tab. 5 Koszt budowy infrastruktury technicznej

symbol	długość sieci do realizacji [m ²]			koszt budowy [zł]			
	kanalizacja sanitarna	wodociąg	oświetlenie	mb kanalizacji	mb wodociagu	mb oświetlenia	ogółem
6.KDL	255	-	255	800	500	250	267 750
4.KDD	100	100	100	800	500	250	155 000
6.KDD1	106	-	106	800	500	250	111 300
6.KDD2	140	-	140	800	500	250	147 000
8.KDD1	23	-	23	800	500	250	24 150
8.KDD2	300	-	300	800	500	250	315 000
10.KDD	39	39	39	800	500	250	60 450
RAZEM	963	139	963				1 080 650

5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy

Integralną częścią prognozy jest przyjęcie horyzontu czasowego. Realnym okresem prognozowania jest okres nie krótszy niż 5 lat i nie powinien być dłuższy niż 10 lat. Zbyt długi okres prognozy zmniejsza jej wiarygodność. Poza tym niektóre dochody i obciążenia gminy są ograniczone w czasie i obwarowane dodatkowymi ustaleniami przez zapisy przepisów prawnych, np. :

opłata planistyczna za wzrost wartości jest ograniczona w czasie do 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego i uwarunkowane sprzedażą nieruchomości w poszczególnych latach prognozy,

opłaty adiacenckie są ograniczone do 3 lat i w dwóch przypadkach warunkowane udziałem środków publicznych: przy podziałach - wykup gruntów pod drogi gminne, a przy realizacji inwestycji - budowy infrastruktury,

opłaty od czynności cywilno-prawnych wymagają zaistnienia takich czynności.

W niniejszym opracowaniu przyjęto 10-letni okres prognozy, a prognozę ograniczono do bezpośrednich źródeł dochodów: opłat planistycznych, opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury oraz przyrostu podatku gruntowego, pomijając pośrednie źródła dochodów w postaci np. podatku dochodowego od osób fizycznych. Założono, że znaczący wzrost tych dochodów nastąpi w okresie późniejszym.

5.1. Opłata planistyczna

Istnieją dwa przypadki naliczania opłaty planistycznej – gdy następuje zmiana przeznaczenia terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane lub gdy następuje zmian przeznaczenie terenów zurbanizowanych na funkcje bardziej intensywne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane, a także zmiana funkcji terenów zurbanizowanych. Nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, na skutek czego możliwe będzie naliczenie renty planistycznej.

Zgodnie z ustaleniami planu wysokość opłaty planistycznej wynosi:

- 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów zabudowy usługowej i terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- 20% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Spytkowice założono, że jednostkowy wzrost wartości nieruchomości wyniesie:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 20 zł
- dla terenu zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej - 30 zł.

Tab. 6 Wpływy z tytułu pobrania opłaty planistycznej.

symbol terenu	powierzchnia [m ²]		wzrost wartości		wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej [%]	wielkość opłaty [zł]
	ogółem	grunty zmieniające przeznaczenie	jednostkowy [zł/m ²]	ogółem [zł]		
1.UP	7 278	3 968	30	119 040	30	35 712
2.MN	5 457	4 630	20	92 600	20	18 520
4.MN	10 864	9 899	20	197 980	20	39 596
5.MN1	5 975	5 913	20	118 260	20	23 652
5.MN2	39 832	31 950	20	639 000	20	127 800
6.MN1	10 620	8 364	20	167 280	20	33 456
6.MN2	15 856	13 239	20	264 780	20	52 956
7.MN	2 896	2 896	20	57 920	20	11 584
8.MN	1 151	588	20	11 760	20	2 352
9.MN	1 447	347	20	6 940	20	1 388
10.MN1	7 287	6 253	20	125 060	20	25 012
10.MN2	2 579	2 579	20	51 580	20	10 316
RAZEM	111 242	90 626				382 344

Przyjmując założenie, że w okresie 5 lat od uchwalenia planu tereny zabudowy mieszkaniowej będą przedmiotem zbycia w 25%, natomiast teren usługowo-produkcyjny nie zostanie zbyty, wpływy dla gminy z tytułu pobrania opłaty planistycznej wyniosą **86 500 zł**.

5.2. Opłaty adiacenckie z tytułu podziałów

Rada Gminy Spytkowice nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału. W związku z tym, że wysokość stawki nie została określona opłaty nie są pobierane, więc nie przewiduje się wpływów z opłaty adiacenckiej.

5.3. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury

Zgodnie z uchwałą nr XXI/116/2000 Rady Gminy Spytkowice z dnia 11 kwietnia 2000 r. w sprawie wprowadzenia opłaty adiacenckiej i ustalenia wysokości stawki, wysokość opłaty wynosi 50% różnicy wzrostu wartości nieruchomości związanej z wybudowaniem urządzeń infrastruktury.

Wniesienie opłaty adiacenckiej dotyczy nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Spytkowice założono, że jednostkowy wzrost wartości nieruchomości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wyniesie 10 zł.

Tab. 8 Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury

symbol terenu	powierzchnia [m ²]	wzrost wartości		wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej	wielkość opłaty [zł]
		jednostkowy [zł/m ²]	ogółem [zł]		
4.MN	10 864	10	108 640	50	54 320
6.MN1	10 620	10	106 200	50	53 100
6.MN2	15 856	10	158 560	50	79 280
8.MN	1 151	10	11 510	50	5 755
10.MN1	7 287	10	72 870	50	36 435
10.MN2	2 579	10	25 790	50	12 895
RAZEM	48 357				241 785

Można poczynić założenie, że w przyjętym 10-letnim okresie prognozy zostanie zrealizowana wyłącznie jedna czwarta planowanej sieci. Dochód gminy z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wyniesie ogółem ok. **60 400 zł**.

5.4. Wpływy z tytułu podatku gruntowego

Potencjalnie największe wpływy z podatku gruntowego uzyskuje podatek od nieruchomości. Warunkiem zaistnienia takiego podatku jest wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej i doprowadzenie zapisów w ewidencji gruntów do zgodności z planem miejscowym, zgodnych z nowym sposobem korzystania z nieruchomości.

Dla celów sporządzenia niniejszej prognozy przyjęto założenie, iż:

- w ciągu pięciu lat po uchwaleniu planu miejscowego:
 - tereny 1.MN, 2.MN, 3.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN1, 10.MN2, 1.UP, 3.U zostaną zagospodarowane w całości,
 - tereny 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN1, 6.MN2, 7.MN nie zostaną zagospodarowane;
- w ciągu kolejnych pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego:
 - tereny 1.MN, 2.MN, 3.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN1, 10.MN2, 1.UP, 3.U zostaną zagospodarowane w całości,
 - tereny 6.MN1, 6.MN2, 7.MN zostaną zagospodarowane w 25%,
 - tereny 4.MN, 5.MN1, 5.MN2 nie zostaną zagospodarowane.

Tab. 9 Prognozowane wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

symbol ternu	podstawa opodatkowania		powierzchnia [m ²]	stawka podatku [zł/m ²]		wysokość podatku [zł]		wpływy z podatku w latach 1-5 od uchwalenia planu	wpływy z podatku w latach 6-10 od uchwalenia planu
	aktualna	docelowa		aktualna	docelowa	aktualna	docelowa		
1.MN	B	B	834	0,31	0,31	258,54	258,54	1 292,70	1 292,70
	Bi	B	7	0,31	0,31	2,17	2,17	10,85	10,85
	RIVb	B	525	224,08	0,31	8,82	162,75	44,11	813,75
	PsIII	B	381	224,08	0,31	9,82	118,11	49,09	590,55
	dr	dr	361	0,31	0,31	111,91	111,91	559,55	559,55
2.MN	Br-RIIIb	B	569	224,08	0,31	12,75	176,39	63,75	881,95
	Br-RIVa	B	1 549	224,08	0,31	34,71	480,19	173,55	2 400,95
	RIIIb	B	1 039	224,08	0,31	29,10	322,09	145,51	1 610,45
	RIVa	B	937	224,08	0,31	21,00	290,47	104,98	1 452,35
	RIVb	B	995	224,08	0,31	16,72	308,45	83,61	1 542,25
	RV	B	367	zwolnione	0,31	0,00	113,77	0,00	568,85
3.MN	Br-PsIII	B	1 185	224,08	0,31	26,55	367,35	132,76	1 836,75
	PsIII	B	288	224,08	0,31	7,42	89,28	37,11	446,40
4.MN	RIVa	B	9 899	224,08	0,31	221,81	3 068,69	1 109,06	1 109,06
	dr	dr	965	0,31	0,31	299,15	299,15	1 495,75	1 495,75
5.MN1	B	B	62	0,31	0,31	19,22	19,22	96,10	96,10
	RIVb	B	4 973	224,08	0,31	83,57	1 541,63	417,87	417,87
	ŁIII	B	940	224,08	0,31	24,22	291,40	121,11	121,11
5.MN2	B	B	1 485	0,31	0,31	460,35	460,35	2 301,75	2 301,75
	RIVa	B	35 577	224,08	0,31	797,19	11 028,87	3 985,96	3 985,96
	RIVb	B	2 756	224,08	0,31	46,32	854,36	231,58	231,58
	PsIII	B	14	224,08	0,31	0,36	4,34	1,80	1,80
6.MN1	RIVb	B	8 903	224,08	0,31	149,62	2 759,93	748,10	4 010,99
	RV	B	1 717	zwolnione	0,31	0,00	532,27	0,00	665,34
6.MN2	RIVb	B	15 033	224,08	0,31	252,64	4 660,23	1 263,19	6 772,68
	RV	B	824	zwolnione	0,31	0,00	255,44	0,00	319,30
7.MN	RV	B	2 895	zwolnione	0,31	0,00	897,45	0,00	1 121,81

8.MN	Br-RIVb	B	291	224,08	0,31	6,52	90,21	32,60	451,05
	Br-PsIII	B	463	224,08	0,31	10,37	143,53	51,87	717,65
	RIVb	B	398	224,08	0,31	6,69	123,38	33,44	616,90
9.MN	Br-RIVb	B	353	224,08	0,31	7,91	109,43	39,55	547,15
	RIVb	B	488	224,08	0,31	8,20	151,28	41,01	756,40
	PsIII	PsIII	607	224,08	0,31	15,64	0,00	78,21	0,02
10.MN1	B	B	824	0,31	0,31	255,44	255,44	1 277,20	1 277,20
	Br-PsIII	B	787	224,08	0,31	17,63	243,97	88,17	1 219,85
	PsIII	B	5 466	224,08	0,31	140,85	1 694,46	704,26	8 472,30
	dr	dr	210	0,31	0,31	65,10	65,10	325,50	325,50
10.MN2	Br-PsIII	B	468	224,08	0,31	10,49	145,08	52,43	725,40
	RIVb	B	880	224,08	0,31	14,79	272,80	73,94	1 364,00
	PsIII	B	1 232	224,08	0,31	31,75	381,92	158,73	1 909,60
1.UP	B	Bi	453	0,31	0,97	140,43	439,41	702,15	2 197,05
	Bi	Bi	2 857	0,97	0,97	2 771,29	2 771,29	13 856,45	13 856,45
	Br-PsIII	Bi	1 058	224,08	0,97	23,71	1 026,26	118,54	5 131,30
	PsIII	Bi	2 910	224,08	0,97	74,99	2 822,70	374,93	14 113,50
3.U	B	Bi	513	0,31	0,97	159,03	497,61	795,15	2 488,05
	Bi	Bi	10 741	0,97	0,97	10 418,77	10 418,77	52 093,85	52 093,85
	RIVb	Bi	483	224,08	0,97	8,12	468,51	40,59	2 342,55
	PsIII	Bi	172	224,08	0,97	4,43	166,84	22,16	834,20
5.Z	RIVa	RIVa	135	224,08	224,08	3,03	3,03	15,13	15,13
9.Z	Br-RIVb	Br-RIVb	230	224,08	224,08	5,15	5,15	25,77	25,77
	RIVb	RIVb	746	224,08	224,08	12,54	16,72	83,58	83,58
8.R1	RIVb	RIVb	1 648	224,08	224,08	27,70	36,93	184,64	184,64
	PsIII	PsIII	913	224,08	224,08	23,53	20,46	102,29	102,29
8.R2	RIVb	RIVb	161	224,08	224,08	2,71	3,61	18,04	18,04
	PsIII	PsIII	1 153	224,08	224,08	29,71	25,84	129,18	129,18
SUMA			131 720			17 190,47	51 874,52	85 989,21	148 657,05

W przyjętym 10-letnim okresie prognozy dochód gminy z tytułu podatku gruntowego może wynieść ok. **234 600 zł.**

5.5. Wpływy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy

Do oszacowania wpływów z podatku od powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto następujące założenia:

- w ciągu pięciu lat po uchwaleniu planu miejscowego:
 - tereny 1.MN, 2.MN, 3.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN1, 10.MN2, 1.UP, 3.U zostaną zabudowane w całości,
 - tereny 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN1, 6.MN2, 7.MN pozostaną bez zabudowy;
- w ciągu kolejnych pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego:
 - tereny 1.MN, 2.MN, 3.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN1, 10.MN2, 1.UP, 3.U zostaną zabudowane w całości,
 - tereny 6.MN1, 6.MN2, 7.MN zostaną zabudowane w 25%,
 - tereny 4.MN, 5.MN1, 5.MN2 pozostaną bez zabudowy;
- wskaźnik intensywności zabudowy przyjęto na maksymalnym poziomie określonym planem dla danego przeznaczenia terenu,
- wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w planie odnoszony jest do powierzchni całkowitej, dlatego też do obliczenia powierzchni użytkowej zastosowano współczynnik zmniejszający w wysokości 25% dla terenów zabudowy mieszkaniowej i 50% dla terenów zabudowy usługowej i terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Tab. 10 Prognozowane wpływy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy.

symbol terenu	powierzchnia [m ²]	wskaźnik intensywności zabudowy	stawka podatku [zł/m ²]	wysokość podatku [zł]	wpływy z podatku w latach 1-5 od uchwalenia planu	wpływy z podatku w latach 6-10 od uchwalenia planu
1.MN	7 171	0,60	0,84	2 711	13 553,19	13 553,19
2.MN	8 306	0,60	0,84	3 140	15 698,34	15 698,34
3.MN	5 596	0,60	0,84	2 115	10 576,44	10 576,44
4.MN	1 637	0,60	0,84	619	0,00	0,00
5.MN1	7 441	0,60	0,84	2 813	0,00	0,00
5.MN2	38 254	0,60	0,84	14 460	0,00	0,00
6.MN1	20 693	0,60	0,84	7 822	0,00	9 777,44
6.MN2	20 156	0,60	0,84	7 619	0,00	9 523,71
7.MN	27 956	0,60	0,84	10 567	0,00	13 209,21
8.MN	6 893	0,60	0,84	2 606	13 027,77	13 027,77
9.MN	27 502	0,60	0,84	10 396	51 978,78	51 978,78
10.MN1	27 205	0,60	0,84	10 283	51 417,45	51 417,45
10.MN2	11 890	0,60	0,84	4 494	22 472,10	22 472,10
1.UP	6 492	0,70	21,00	47 716	238 581,00	238 581,00
3.U	11 382	1,50	21,00	179 267	896 332,50	896 332,50
RAZEM	228 574			306 627	1 313 637,57	1 346 147,93

W przyjętym 10-letnim okresie prognozy dochód gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy może wynieść ok. **2 659 700 zł.**

6. Zestawienie końcowe

Tab. 11 Podsumowanie prognozy.

wyszczególnienie	potencjalne dochody i wydatki przy realizacji zagospodarowania terenu według projektu mpzp
WYDATKI	1 722 820
wykup gruntów	58 670
budowa dróg	583 500
budowa sieci kanalizacyjnej	770 400
budowa sieci wodociągowej	69 500
budowa oświetlenia	240 750
DOCHODY	3 041 200
opłata planistyczna	86 500
opłata adiacencka z tytułu podziałów	0
opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury	60 400
podatek od nieruchomości	234 600
podatek od powierzchni użytkowej zabudowy	2 659 700
SALDO	1 318 380

7. Wnioski

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wszystkich wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt materiałów geodezyjnych, opracowanie ekofizjograficzne, projekt planu).

Oszacowane zostały wydatki z budżetu gminy: odszkodowanie za wykup nieruchomości pod ulice i teren zieleni oraz koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej.

Jako przychody do budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu oszacowano: przyrost opłat z tytułu podatku gruntowego, przyrost opłat z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości oraz opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT). W przedmiotowej prognozie skutków finansowych nie ujęto wpływów z tytułu podatku dochodowego ze względu na trudność w prognozowaniu.

Podsumowując przeprowadzoną analizę skutków finansowych, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice pociągnie za sobą znaczne skutki finansowe, a ostateczne saldo wydatków i dochodów jest kwotą dodatnią. Od władz lokalnych zależy natomiast sformułowanie powiązań realizacji planu z budżetem i gospodarką komunalną.

Skutki planów są oddalone w czasie, niepewne, jednak nieuchronne i w znacznym stopniu analizowalne. Pełna ich ocena będzie jednak możliwa dopiero za kilka lat, po zagospodarowaniu terenu. Dlatego ważnym zagadnieniem jest monitoring i okresowa rewizja prognoz skutków uchwalenia planu.