

**RADA GMINY PYSZNICA**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO  
W SĄSIEDZTWIE ULIC SZUBARGI, FOLWARCZNEJ I ZIARNY  
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM PYSZNICA, GMINA PYSZNICA – ETAP I**

*opracował: mgr inż. Piotr Słotwiński*

**PYSZNICA 2017 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 obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica w sąsiedztwie ulic: Szubargi, Folwarcznej i Ziarny – etap I	5
2.1. Założenia prognozy	5
2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica w sąsiedztwie ulic: Szubargi, Folwarcznej i Ziarny – etap I	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 obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica w sąsiedztwie ulic: Szubargi, Folwarcznej i Ziarny – etap I	10
2.3.1. Koszt wykupu gruntów	10
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	12
3. Podsumowanie	12
4. Wykaz źródeł informacji	14

# **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 XXXII/189/2013 Rady Gminy Pysznica z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic: Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica.

## **1.1. Informacje ogólne**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic: Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica – Etap I.

### **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 Pysznica,
- 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 mieszkaniowych wynika z potrzeb lokalnej społeczności oraz z wniosku samorządu lokalnego. Projekt planu dotyczy rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego, oraz obsługi komunikacji w Pysznicy w sąsiedztwie ulic: Szubargi Folwarcznej i Ziarny w sąsiedztwie obszarów w znacznym stopniu zainwestowanych (zabudowa mieszkaniowa i infrastruktura techniczna).

#### **Struktura zagospodarowania terenu**

Teren objęty projektem planu o powierzchni ok. 16 ha położony jest w zachodniej części miejscowości Pysznica, w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1024R relacji Stalowa Wola-Pysznica – ul. Szubargi oraz dróg gminnych: ul. Folwarcznej i Ziarny. W stanie obecnym teren ten, oprócz przecinających go pasów drogowych, obejmuje obszar głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej a także tereny gruntów ornych, użytków zielonych i nieużytków. Grunty rolne należą do III, IV i V klasy bonitacyjnej. Przez zachodnią część analizowanego terenu przepływa ciek Pyszynka, wykorzystujący istniejące starorzecze, tworząc w nim lokalne płytkie rozlewisko. Północną granicę terenu opracowania stanowi droga powiatowa nr 1024R. Istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną to sieć gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, które dla potrzeb realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą musiały zostać rozbudowane, bądź przebudowane.

#### **Struktura własności**

Generalnie zdecydowana większość działek jest własnością prywatną. Pozostałe działki stanowią własność Gminy Pysznica i Skarbu Państwa.

## **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 (Karpacka Spółka Gazownicza 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 Pysznica, 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 obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica – Etap I**

### **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 obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznicza, gmina Pysznicza – Etap I**

Zgodnie z uchwałą nr XXIV/134/2016 Rady Gminy Pysznicza z dnia 28 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Pysznicza przyjmuje się następujące stawki podatku:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,72 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- od budynków mieszkalnych – 0,35 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 18,00 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 3,00 zł od 1 m<sup>2</sup> 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 XXIV/134/2016 Rady Gminy Pysznicza z dnia 28 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Pysznicza.
- 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<sub>s</sub>** – współczynnik ściągłości podatku

**W<sub>sz</sub>** – 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:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U – tereny zabudowy usługowej

Lp.	Oznac. w m.p.z.p.	Powierzchnia gruntu (m <sup>2</sup> )	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągłości podatku	Wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu (zł)
		P	C	W <sub>s</sub>	W <sub>sz</sub>
1	MN	27 662	0,20	0,8	4 426
2	U	6 535	0,72	0,8	3 764
<b>Razem (rocznie)</b>					<b>8 190</b>

### 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:

MN 8 budynków mieszkalnych o pow. 120 m<sup>2</sup> na obszarze 1 ha,  
8 budynków gospodarczych o pow. 80 m<sup>2</sup> na obszarze 1 ha,

U 3 budynki usługowe o pow. 300 m<sup>2</sup>,  
3 budynki gospodarcze o pow. 150 m<sup>2</sup>,

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<sub>b</sub>** – powierzchnia budynku

**C** – stawka podatku od nieruchomości

**W<sub>s</sub>** – współczynnik ściągłości podatku

**W<sub>sz</sub>** – wartość szacunkowa podatku od powierzchni użytkowej

Oznaczenia	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa budynku (m <sup>2</sup> )	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągальności podatku	Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu (zł)
	I	P <sub>b</sub>	C	W <sub>ś</sub>	W <sub>sz</sub>
MN – Budynki mieszkalne jednorodzinne	22	120	0,35	0,8	739
MN – Budynki gospodarcze	22	80	3,00	0,8	4 224
U – Budynki usługowe	3	300	18,00	0,8	12 960
U – Budynki gospodarcze	3	150	3,00	0,8	1 080
<b>RAZEM (rocznie)</b>					<b>19 003</b>

### 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 70 zł za 1m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> gruntu

**Wszd** – wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów

Lp.	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Stawka przyjęta za sprzedaż m <sup>2</sup> gruntu [zł]	Wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów [zł]
	P	C	Wszd
1	18	70	1 260
<b>Razem:</b>			<b>1 260</b>

### 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 § 16 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny – etap I w obrębie ewidencyjnym Pysznicza, gmina Pysznicza procentowe renty planistycznej wynoszą odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN i U – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDL(P), KDL(G), KDW, Kxj – 1%.

Na terenie objętym planem występuje sytuacja znacznego wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Z uwagi na występowanie m.in. użytków rolnych i odlogowanych można stwierdzić, iż zmiana przeznaczenia tych terenów z funkcji rolniczej na mieszkaniową oraz usługową oraz docelowe przeznaczenie obszaru pod zabudowę 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 mieszkańców 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			8 190
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości			19 003
<b>Razem w ciągu 1 roku</b>			<b>27 193</b>
Stopień zainwestowania	1 roku	35%	9 789
	2 roku	45%	12 237
	3 roku	55%	14 956
	4 roku	65%	17 675
	5 roku	75%	20 395
<b>Razem w ciągu 5 lat</b>			<b>75 053</b>

Rodzaj wpływów		Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych		1 260
<b>Razem w ciągu 5 lat</b>		<b>1 260</b>

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 wodociagowo-kanalizacyjnej.

### 2.3.1. Koszt wykupu gruntów

W ramach realizacji wytycznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne będzie przeprowadzenie procesu wykupu gruntów pod poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego.

Będący przedmiotem prognozy m.p.z.p. opiera się na sieci istniejących dróg, jak również przewiduje zbudowanie odcinków nowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych. W przypadku rozbudowy oraz budowy dróg, ich trasa przebiega m.in. po gruntach rolnych. Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto średnią ceną 1a gruntu na poziomie 7 000 zł.

**Szacunkowe koszty wykupu gruntów pod projektowane drogi:**

Kategoria drogi (oznaczenie terenu)	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Średni koszt wykupu gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]	Razem [zł]
KDL	888	70	62 160
<b>Razem:</b>		<b>62 160</b>	

### 2.3.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

Odnośnie sieci infrastruktury drogowej prognoza finansowa jest zwykle próbą przybliżenia kosztów budowy dróg. Infrastruktura drogowa objęta m.p.z.p. opiera się głównie na sieci istniejącego układu komunikacyjnego. Nie występuje konieczność budowy nowych dróg publicznych.

### 2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności budowy oświetlenia dróg.

### 2.3.4. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

### Wodociąg

- Średnica sieci – Ø 90 długość sieci 24 mb x 260 zł/mb = 6 240 zł

Razem: **6 240 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 2017 r. poz. 220) 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 Pysznica 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 wykupu gruntów	62 160
Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej	-
Koszt budowy oświetlenia dróg	-
Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej	6 240
<b>Razem</b>	<b>68 400</b>
Stopień zainwestowania w	
1 roku      10%	6 840
2 roku      15%	10 260
3 roku      25%	17 100
4 roku      30%	20 520
5 roku      20%	13 680
<b>Razem w ciągu 5 lat</b>	<b>68 400</b>

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 przyszyłych inwestorów (właściciele gruntów).

## 3. Podsumowanie

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica – etap I przeznacza tereny m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a także pod zabudowę obiektami usługowymi. 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	8 190	Koszty wykupu gruntów	62 160
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	19 003	Koszty budowy infrastruktury technicznej	6 240
<b>Razem w ciągu 1 roku</b>	<b>27 193</b>	<b>Razem</b>	<b>68 400</b>

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)	27 193	Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów (zł)	Szacunkowe koszty całkowite (zł)	68 400	Dochody/Wydatki Gminy
Stopień zainwestowania w:		Stopień zainwestowania w:			
• 1 roku – 35%	9 978	1 roku – 100% 1 260	• 1 roku – 10%	6 840	4 209
• 2 roku – 45%	12 237	2 roku -	• 2 roku – 15%	10 260	1 977
• 3 roku – 55%	14 956	3 roku -	• 3 roku – 25%	17 100	-2 144
• 4 roku – 65%	17 675	4 roku -	• 4 roku – 30%	20 520	-2 845
• 5 roku – 75%	20 395	5 roku -	• 5 roku – 20%	13 680	6 715
<b>Razem w ciągu <u>5 lat</u></b>	<b>75 053</b>	<b>Razem w ciągu <u>5 lat</u> 1 260</b>	<b>Razem w ciągu <u>5 lat</u></b>	<b>68 400</b>	<b>7 913</b>

Powyższa symulacja stosuje uproszczony system prognozowania nieuwzględniający 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 2016 r. poz. 788 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 2016r. poz. 446 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 198 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 716 z późniejszymi zmianami)
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 2016 r. poz. 374 z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 741).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 223 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).
11. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp - Consulting, Warszawa 2007.
12. Uchwała Nr XXIV/134/2016 Rady Gminy Pysznica z dnia 28 września 2016r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Pysznica.
13. Uchwała Nr XXXII/189/2013 Rady Gminy Pysznica z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulic: Szubargi, Folwarcznej i Ziarny w obrębie ewidencyjnym Pysznica, gmina Pysznica.