

# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Staszica i Gostyńskiej  
w Śremie

Opracowanie: mgr Katarzyna Kowalska

Poznań, listopad 2015 r.

1.	Klauzule i zastrzeżenia .....	3
2.	Przedmiot i cel opracowania.....	3
3.	Zakres opracowania.....	3
4.	Podstawy prawne prognozy.....	4
5.	Źródła informacji wykorzystane w prognozie .....	5
6.	Położenie, stan własności oraz stan zagospodarowania obszaru objętego planem .....	7
7.	Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy.....	7
	Prognozowana renta planistyczna .....	7
	Prognozowany podatek od nieruchomości .....	8
	Opłata adiacencka (podziałowa, z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, scaleń i podziałów) .....	10
	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy.....	10
	Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	11
	Prognozowane koszty związane z wypłatą odszkodowań i wykupów gruntów .....	11
	Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem .....	12
	Koszt realizacji dróg publicznych.....	13
8.	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań zmiany funkcji części obszaru projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych .....	13

## **1. Klauzule i zastrzeżenia**

- Prognoza skutków finansowych nie jest aktem prawnym, nie stanowi integralnej części planu miejscowego i nie podlega wyłożeniu. Pełni funkcję informacyjną dla radnych na etapie projektu planu;
- Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań;
- Niniejsze opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie jest operatem szacunkowym. Podane wartości w odniesieniu do powierzchni i długości są szacunkowe;
- Uzyskane wyniki na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń.

## **2. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem jest sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Staszica i Gostyńskiej w Śremie. Plan ten został wywołany uchwałą Nr 72/VII/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 kwietnia 2015 r.

Celem planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego i umożliwienie wprowadzenia nowej funkcji na obszarze objętym planem.

## **3. Zakres opracowania**

Zakres opracowania to:

- bilans terenów z wyszczególnieniem stanu istniejącego, stanu projektowanego, struktury własności;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

#### 4. Podstawy prawne prognozy

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 );
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 poz. 985);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 626 z późn. zm.);
- Uchwała Nr 72/VII/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Staszica i Gostyńskiej w Śremie;
- Uchwała Nr 143/XV/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej;
- Uchwała Nr 400/XXXVIII/13 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 października 2013 r. w sprawie podatku od nieruchomości.

## 5. Źródła informacji wykorzystane w prognozie

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Śrem, zatwierdzonego Uchwałą Nr 48/V/2007 z dnia 8 lutego 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr: 215/XXV/08 z dnia 26 czerwca 2008 r., Nr 24/V/11 z dnia 27 stycznia 2011 r., Rady Miejskiej w Śremie;
- Dane uzyskane z Urzędu Miejskiego w Śremie - BIP - Pion Zarządzania Finansami Gminy, dotyczące stawek podatku od nieruchomości;
- Inwentaryzacja urbanistyczna obszaru objętego planem;
- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Staszica i Gostyńskiej w Śremie oraz ustalenia zawarte w projekcie uchwały;
- „Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w IV kwartale 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA sp. z o.o., W-wa, 2010,
- Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- Biuletyn cen modernizacji i remontów BCM w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2005;
- Biuletyn cen asortymentów robót BCA w II półroczu 2008”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne”, Bistyp – Consulting Sp. z o.o., Warszawa, wrzesień 2010;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym, luty 2004 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- "Prognoza skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu miejscowego" - materiały z seminarium szkoleniowego, Warszawa, 2010 r.

- „Czynniki kształtujące wartość nieruchomości w kontekście dokumentów planistycznych” – materiały z Konferencji „Skutki finansowe planowania przestrzennego – konsekwencje dla rozwoju, Poznań, 2013 r.
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” - materiały z Konferencji „Skutki finansowe planowania przestrzennego – konsekwencje dla rozwoju, Poznań, 2013 r.

## 6. Położenie, stan własności oraz stan zagospodarowania obszaru objętego planem

Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha położony w obrębie geodezyjnym Śrem, w granicach którego położone są działki o nr ewid.: 2435/3, 2433, 2435/4, 2435/5, 2435/1 i 2434.

W obszarze opracowania oraz okolicy występują: grunty orne, zurbanizowane tereny niezabudowane oraz tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest własnością osób fizycznych, gminy Śrem oraz województwa wielkopolskiego.

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Staszica i Gostyńskiej w Śremie, nowo projektowane przeznaczenie terenów przedstawia się następująco:

L.p.	Forma użytkowania terenów	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.	Tereny zabudowy usługowej – <b>U</b>	8188,79
7.	Teren komunikacji wewnętrznej - <b>KDW</b>	1519,25
<b>RAZEM:</b>		9708,04

## 7. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy

### **Prognozowana renta planistyczna**

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie (nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości). Natomiast stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny - z dnia zbycia nieruchomości.

Definicja stanu nieruchomości przedstawiona została szczegółowo w art. 4 pkt. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w następującej treści: Ilekroć w ustawie jest mowa o stanie nieruchomości - należy przez to rozumieć stan

zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Z przedstawionych założeń wynika, że różnica wartości nieruchomości ustalana dla potrzeb naliczenia renty planistycznej dotyczy wyłącznie zmiany wartości spowodowanej faktem uchwalania lub zmiany planu miejscowego. Wzrost wartości spowodowany innymi czynnikami nie może być brany pod uwagę.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 wyżej cytowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można ustalić jednorazową opłatę planistyczną. Wysokość tej opłaty uchwała Rada Miejska i nie może być ona wyższa, niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Burmistrz w drodze decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej będzie mógł pobrać jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Warunkiem pobrania opłaty będzie zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 9 lutego 2010 r. zapadł wyrok Trybunału Konstytucyjnego Dz. U. Nr 24 poz. 124 – art. 37 ust. 1 w zakresie, w jakim wartość nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystania w sytuacjach gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r, który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji RP.

W granicach opracowania położony jest teren, w stosunku do którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 193/XVIII/99 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 4 lutego 2000 r., Nr 4, poz. 70), zgodnie z którym tereny te zostały przeznaczone pod działalność gospodarczą - 1UG oraz teren przeznaczony pod urządzenia związane z obsługą komunikacji samochodowej, w tym stację paliw – 2KS.

Projekt planu ustala stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Po uchwaleniu planu miejscowego nie nastąpi zmiana wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, a więc nie zaistnieje przesłanka dla pobrania renty planistycznej.

### ***Prognozowany podatek od nieruchomości***

Teren objęty projektem planu będzie częściowo podlegał przekształceniu struktury przestrzennej. W związku z powyższym uchwalenie planu może spowodować po zagospodarowaniu nieruchomości zmianę podatku od nieruchomości.

Zgodnie z uchwałą Nr 400/XXXVIII/13 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 października 2013 r. w sprawie podatku od nieruchomości, stawki roczne podatku od nieruchomości wynoszą:

- od gruntów:
  - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0, 69 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,



- b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – **3,83 zł** od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,23 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
- od budynków lub ich części:
  - a) mieszkalnych – **0,55 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w wysokości – **19,12 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie szewstwa i rymarstwa w wysokości – 10,97 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **9,13 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych oświadczeń – **4,30 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **6,03 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego, znajdujących się na obszarze wsi – **5,34 zł** od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- od budowli – 2% ich wartości

L.p.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia	Stawka podatku [zł]	Szacunkowy podatek
1.	Teren zabudowy usługowej – <b>U</b>	Grunt 888 m <sup>2</sup>	0,23	888 m <sup>2</sup> x 0,23 = 204,24 zł
2.	Tereny zabudowy usługowej – <b>U</b>	Budynki usługowe	19,12	6000 m <sup>2</sup> x 19,12 = 114 720 zł
<b>Razem szacunkowy podatek:</b>				<b>114 924,24</b>

### ***Oплата adiacencka (podziałowa, z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, scaleń i podziałów)***

Oплата adiacencka jest to оплата ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scalem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Оплата та ma w części lub w całości pokryć koszty jakie ponosi gmina z związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych.

Оплаты adiacenckie to оплаты o charakterze publiczno-prawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków, a mianowicie:

- wykonaniem infrastruktury technicznej,
- scalem i podziałem nieruchomości,
- podziałem nieruchomości.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, wzrośnie jej wartość, burmistrz może ustalić, w drodze decyzji, оплату adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej оплаты adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały. Оплата adiacencka może być na wniosek właściciela nieruchomości rozłożona na raty rocznie płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu оплаты.

Ustalenie wysokości оплаты adiacenckiej, jako świadczenia pieniężnego, następuje w drodze administracyjnej wydawanej w postępowaniu administracyjnym.

Wysokość stawki procentowej оплаты adiacenckiej ustala Rada Miasta, w drodze uchwały. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 143/XV/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej оплаты adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału w wysokości 15%.

Оплата та jest związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Podział nieruchomości polega na ewidencyjnym wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości kilku działek gruntu, bez zmiany podmiotu, któremu przysługuje do niej prawo rzeczowe. Na podstawie ustaleń planu jest możliwość podziału terenu na działki mniejsze.

W prognozie nie założono pobrania оплат adiacenckich z tytułu wykonania infrastruktury technicznej oraz scaleń i podziałów nieruchomości, ponieważ nie zostały podjęte uchwały w tej sprawie. Natomiast założono pobranie оплат z tytułu podziałów nieruchomości.

**[оплата adiacencka] = [procentowa stawka оплаты] x [wzrost wartości nieruchomości] x [pow. terenów budowlanych w m<sup>2</sup>]**

[оплата adiacencka] = 0,15 x (40 - 10) x 8188,79 = 36 849,55 zł

### ***Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy***

Obszar objęty projektem planu jest w większości własnością osób fizycznych.

W związku z tym w prognozie nie założono wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.

### ***Podatek od czynności cywilnoprawnych***

Podatek od obrotu nieruchomościami- pobierany jest na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 626 z późn. zm.).

Obowiązek podatkowy powstaje między innymi z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej. Obowiązek podatkowy ciąży na kupującym przy umowie sprzedaży. Notariusz jest płatnikiem podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego. Stawka podatku wynosi 2% od umowy sprzedaży, nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym.

Założono sprzedaż terenów oznaczonych symbolami U.

Oszacowana powierzchnia terenów do sprzedaży stanowi U – 8188,79 m<sup>2</sup>.

**[Sprzedaż gruntów] = [powierzchnia terenów do sprzedaży w m<sup>2</sup>] x [cena 1m<sup>2</sup>]**

[Sprzedaż gruntów] = 8188,79 x 40 = 327 551, 60 zł

[Opłata od czynności cywilnoprawnych] = [stawka procentowa opłaty] x [powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m<sup>2</sup>] x [wartość m<sup>2</sup> gruntu]

Ocp = 0,02 x P x WN

Ocp = 0,02 x 8188,79 x 40 = 6 551,00 zł

Razem 6 551,00 zł

Przyjęto do dalszych obliczeń 6 551,00 zł

### ***Prognozowane koszty związane z wypłatą odszkodowań i wykupów gruntów***

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zamiany nieruchomości na inną,
- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W celu ustalenia zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy konieczne jest

- określenie rodzaju oraz zakresu szkód mogących powstać na skutek ustaleń planu
- ustalenie wielkości obszaru objętego odszkodowaniem;
- oszacowanie wartości szkody.

„Uniemożliwienie korzystania z nieruchomości z dotychczasowym jej przeznaczeniem określonym w planie miejscowym oznacza sytuację, w której w wyniku zmiany planu nie jest już możliwa realizacja na nieruchomości celu, na jaki była dotychczas przeznaczona,

choćby cel ten nie był dotychczas realizowany. Wykonywanie prawa własności nie oznacza bowiem korzystania z całego wachlarza<sup>1</sup> dopuszczalnych prawem uprawnień, ale z możliwości potencjalnego korzystania z nich i dokonywania wśród nich wyboru przez właściciela. Istotnym zatem ograniczeniem własności jest pozbawienie właściciela nieruchomości potencjalnego chociażby jej zagospodarowania, którego dotychczasowy właściciel nie miał obowiązku realizować, ale sama możliwość realizacji na nieruchomości określonego celu tworzyła potencjalny na nią popyt w obrocie rynkowym, który odpadł z uwagi na odebranie prawnej możliwości realizacji tego celu. W ten sposób następuje zatem uszczuplenie możliwości zbycia nieruchomości w obrocie rynkowym”.(...)

Reasumując następstwem uchwalenia planu mogą być skutki:

- użytkowanie niemożliwe lub istotnie ograniczone
- obniżenie wartości nieruchomości.

Jeżeli dalsze użytkowanie nieruchomości stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone zachodzi roszczenie od gminy o:

- wypłatę odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
- wykupienie nieruchomości lub jej części.

Szkoda rzeczywista nie została w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowana, dlatego też dla oceny jej zaistnienia konieczne jest ustalenie, w jaki sposób nowe przeznaczenie nieruchomości wpływa na dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, a w szczególności, czy powoduje konieczność poniesienia przez właściciela lub użytkownika wieczystego określonych nakładów w celu przystosowania się do nowego przeznaczenia nieruchomości oraz czy wartość nieruchomości uległa obniżeniu. Miernikiem wartości rzeczywistej szkody będzie zatem w dużej mierze ocena wartości nieruchomości po zmianie przeznaczenia w stosunku do wartości adekwatnej do przeznaczenia przed zmianą. Wysokość odszkodowania ma zatem odpowiadać spadkowi wartości nieruchomości i nakładom koniecznym do poniesienia, dla skorzystania przez właściciela lub użytkownika wieczystego z nowego przeznaczenia nieruchomości. (...)

Należy założyć że „rzeczywista szkoda” oznacza że odszkodowaniu podlegają tylko poniesione straty, a nie utracone korzyści.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność wypłaty odszkodowania, a także wykupu gruntów.

W związku z tym w prognozie nie założono kosztów związanych z wypłatą odszkodowań i wykupów gruntów.

### ***Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem***

Elementy infrastruktury technicznej leżą w kompetencjach wydzielonych spółek:

---

<sup>1</sup> Marian Wolanin „Uwarunkowania prawne związane z opłatą planistyczną, z opłatami adiacenckimi podziałowymi i infrastrukturalnymi oraz odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości” –

Problematyka wyceny odszkodowań i opłat z nieruchomości dla potrzeb gmin – materiały szkoleniowe Kiekrz k/Poznań, 8-10 października 2004r

Rozwój sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Śremie Spółka z o.o.

Rozwój sieci energetycznej: Grupa Energetyczna Enea S. A.

Rozwój sieci gazociągowej: Wielkopolski Zakład Gazownictwa Spółka z o. o.

### ***Koszt realizacji dróg publicznych***

W prognozie nie założono realizacji budowy dróg publicznych z uwagi na fakt, że w projekcie planu miejscowego nie zaplanowano realizacji dróg publicznych.

## **8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań zmiany funkcji części obszaru projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych**

Celem prognozy finansowych skutków uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Stanisława Staszica i Gostyńskiej w Śremie.

W prognozie finansowej skutków uchwalenia planu nie założono pobrania renty planistycznej.

W prognozie założono wzrost podatku od gruntów oraz budynków, które zostaną szczegółowo wyliczone w decyzjach podatkowych. Szacunkowy podatek wyliczony dla potrzeb prognozy wyniesie 114 924,24 zł.

W prognozie nie wzięto pod uwagę opłat adiacenckich z tytułu wykonania infrastruktury technicznej oraz scaleń i podziałów nieruchomości, ponieważ nie zostały podjęte uchwały w tej sprawie. W prognozie założono pobranie opłat z tytułu podziałów nieruchomości. Szacunkowa opłata z tego tytułu wyniesie 36 849,55 zł.

W prognozie nie założono wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.

W prognozie założono wpływ z podatku od czynności cywilnoprawnych w kwocie 6 551,00 zł.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność wypłaty odszkodowania, a także wykupu gruntów pod drogi. W związku z powyższym w prognozie nie założono ww. odszkodowań oraz kosztów wykupu gruntów.

Projekt planu umożliwia powstanie nowych obiektów określając optymalną intensywność zainwestowania działek budowlanych, poprzez wskazanie maksymalnego procentu zabudowy. Potencjalna zabudowa, jaka powstanie w wyniku realizacji ustaleń planu dobrze wkomponuje się w krajobraz tego terenu. Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne przyjęte w projekcie planu, zapewnią ład przestrzenny, zwiększając jego atrakcyjność i dostępność komunikacyjną, z drugiej strony eliminują potencjalne konflikty.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

**Zestawienie zbiorcze:**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Dochody</b> [zł]	<b>Wydatki</b> [zł]
<b>PROGNOZOWANE DOCHODY</b> (wpływy do budżetu gminy)		
<b>Opłaty planistyczne</b> (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości)	nie założono pobrania	
<b>Wzrost podatków od nieruchomości</b> (od gruntów) szczegółowy podatek zostanie wyliczony w decyzjach podatkowych, wyliczono szacunkowy podatek dla potrzeb prognozy	204,24	---
<b>Wzrost podatków od nieruchomości</b> (od budynków lub ich części) szczegółowy podatek zostanie wyliczony w decyzjach podatkowych, wyliczono szacunkowy podatek dla potrzeb prognozy	114 720,00	---
<b>Opłaty adiacenckie</b> (z tytułu podziału)	36 849,55	
<b>Wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy</b>	nie wystąpią	
<b>Podatek od czynności cywilnoprawnych</b>	6 551,00	
<b>RAZEM:</b>	<b>158 324,79</b>	
<b>PROGNOZOWANE WYDATKI</b> (wydatki z budżetu gminy)		
<b>Koszty związane z wypłatą odszkodowań i wykupów gruntów</b>	nie wystąpią	
<b>Koszt budowy sieci wodociągowej</b>	nie wystąpią	
<b>Koszt budowy kanalizacji sanitarnej</b>	nie wystąpią	
<b>Koszt realizacji dróg publicznych</b>	nie wystąpią	
<b>RAZEM:</b>	---	

**Bilans skutków finansowych:**

Bilans skutków finansowych po jednym roku obowiązywania planu przy założeniu pełnej realizacji jego ustaleń jest dla gminy dodatni i wyniesie 158 324,79