

**GMINA PYRZYCE**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach  
w obrębie geodezyjnym nr 8

**PROGNOZA  
SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

**Autor opracowania:**  
mgr inż. arch. Rita Frączak

PYRZYCE 2019



## Spis treści

<b>I.</b>	<b>ZAGADNIENIA WSTĘPNE .....</b>	<b>2</b>
1.	Wprowadzenie .....	2
2.	Podstawy prawne .....	2
3.	Cel opracowania .....	2
4.	Zakres opracowania .....	3
5.	Wykorzystane materiały .....	3
<b>II.</b>	<b>INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU .....</b>	<b>4</b>
1.	Położenie obszaru objętego planem .....	4
2.	Sytuacja formalno-prawna terenu .....	4
3.	Dotychczasowe sposoby zagospodarowania .....	5
4.	Zainwestowanie terenu .....	5
5.	Przeznaczenie terenu po przeprowadzeniu zmian w planie .....	5
6.	Znaczenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu dla struktury przestrzennej gminy .....	6
7.	Konsekwencje zainwestowania terenu .....	6
7.1.	Ludność .....	6
7.2.	Usługi i rzemiosło .....	8
7.3.	Zieleń .....	8
7.4.	Infrastruktura komunikacyjna .....	9
7.5.	Infrastruktura techniczna .....	10
8.	Ocena wpływu inwestycji na środowisko .....	11
9.	Wybrane dane liczbowe charakteryzujące rozwiązania planistyczne .....	11
<b>III.</b>	<b>PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU .....</b>	<b>13</b>
1.	Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii dochodów gminy przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego .....	13
2.	Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii kosztów przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego .....	23
<b>IV.</b>	<b>PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO .....</b>	<b>26</b>
1.	Wnioski wynikające z uwarunkowań przestrzennych .....	26
2.	Wnioski wynikające z prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu .....	26

## **I. ZAGADNIENIA WSTĘPNE**

### **1. Wprowadzenie**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla działek położonych w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pyrzyce, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej jest obligatoryjnym dokumentem stanowiącym integralny materiał całego procesu planistycznego.

Prognoza obejmuje obszar z przeznaczeniem na cele: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, zabudowy jednorodzinnej, usług komercyjnych i użyteczności publicznej oraz tereny przeznaczone pod zielen, komunikację i infrastrukturę techniczną.

### **2. Podstawy prawne**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego została określona w przepisach:

- art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, § 11 (Dz.U. nr 164, poz. 1587),
- uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.

### **3. Cel opracowania**

Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie materiałów wyjściowych z zakresu uwarunkowań ekonomicznych wynikających bezpośrednio z uchwalenia planu miejscowego. Wnioski wynikające z niniejszej prognozy powinny być uwzględnione przy podejmowaniu uchwały przez Radę Miejską w Pyrzycach, w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pyrzyce.

#### **4. Zakres opracowania**

Uwzględniając art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Pyrzyc, po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 niniejszej ustawy.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w § 11, pkt 1-3 określa zakres prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu obejmujący następujące zagadnienia:

- 1) prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym:
  - wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomości gminy,
  - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,
- 2) prognoza 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,
- 4) ponadto w opracowaniu uwzględniono:
  - analizę warunków przestrzennych, komunikacyjnych, technicznych omawianego terenu,
  - własność gruntów i charakter inwestycji,
  - wydatki związane z infrastrukturą komunikacyjną.

#### **5. Wykorzystane materiały**

1. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pyrzyce,
2. Mapa w skali 1:1000 – załącznik graficzny nr 1 uchwały o miejscowym planie zagospodarowania,

3. Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach nr XXVIII/247/16 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2017 r.
4. Uchwała Nr XI/138/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 października 2009 r., w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

## **II. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU**

### **1. Położenie obszaru objętego planem**

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pyrzyce, położony w obrębie zabytkowych murów Starego Miasta. Omawiany plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 28,5485 ha, stanowiący teren w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej, zlokalizowany w centralnej strefie miasta Pyrzyce. Jest to obszar zurbanizowany i zabudowany, usytuowany w obrębie Starego Miasta.

### **2. Sytuacja formalno-prawna terenu**

Planem objęto teren o powierzchni 28,5485 ha. Wszystkie tereny są wyłączone z konieczności zmiany przeznaczenia, ponieważ są gruntami nierolnymi.

Na obszarze występują trzy kategorie własności: grunty gminne, grunty skarbu państwa oraz grunty prywatne.

### **3. Dotychczasowe sposoby zagospodarowania**

Obszar miejscowego planu obejmuje zurbanizowane i zabudowane tereny położone w centralnej części miasta Pyrzyce. Terenom zabudowanym i ciągom komunikacyjnym towarzyszą tereny zieleni typu małe zieleńce, trawniki, przyuliczne szpalery drzew, zieleń urządzona.

### **4. Zainwestowanie terenu**

Na całym obszarze opracowania występuje intensywna zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej. Obecne zagospodarowanie terenów na obszarze opracowania jest wynikiem przemian społeczno – gospodarczych w różnych okresach, z czym związany jest różny stopień intensywności oraz charakter użytkowania, a także przestrzenny rozkład poszczególnych funkcji.

## 5. Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu

Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami prawa, jak też oczekiwaniami społeczności lokalnej i mieszkańców oraz użytkowników terenu objętego planem:

- **Tereny zachowujące dotychczasową funkcję**
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**36.MN**), o powierzchni: 0,3473 ha,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (**26.MN/U, 27.MN/U, 44.MN/U, 57.MN/U**) o powierzchni: 2,0044 ha,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**55.MW**), o powierzchni: 0,0218 ha,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (**2.MW/U, 7.MW/U, 14.MW/U, 15.MW/U, 18.MW/U, 29.MW/U, 42.MW/U**), o powierzchni: 9,0277 ha,
  - tereny zabudowy usługowej (**3.U, 19.U, 25.U, 46.U**) o powierzchni: 0,9414 ha,
  - teren zieleni urządzonej (**20.Ppb/ZU, 30.ZU, 31.ZU, 32.ZU, 38.ZU, 50.ZU, 58.ZU**), o powierzchni: 3,6094 ha,
  - tereny zabudowy usług administracji publicznej kultury oraz kultu religijnego (**11.UA, 17.UA, 37.UA**) o powierzchni: 1,6006 ha,
  - tereny komunikacji pieszej i komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą (**60.KP, 39.KP/ZP, 56.KP/ZP**) o powierzchni: 1,7725 ha,
  - tereny komunikacji (**4.KS, 5.KPJ, 8.KS, 9.KS, 21.KDW, 41.KG, 62.KD.G, 63.KD.L, 64.KD.L, 65.KD.L, 66.KD.L, 67.KD.L, 68.KD.L, 69.KD.L, 70.KD.L, 71.KD.L, 72.KPJ, 73.KD.D**) o powierzchni: 5,5157 ha,
  - tereny infrastruktury technicznej (**10.E, 13.E, 16.E, 28.E**) o powierzchni: 0,0541 ha.
- **Tereny zmieniające swoją funkcję**
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**52.MN**), o powierzchni: 0,1584 ha,
  - tereny zabudowy wielorodzinnej (**49.MW**), o powierzchni: 0,1193 ha,
  - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (**1.MW/U, 6.MW/U, 12.MW/U, 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U**), o powierzchni: 0,5888 ha
  - tereny zabudowy zakwaterowania turystycznego (**23.MZ**) o powierzchni: 0,0637 ha,
  - tereny zabudowy usługowej (**47.U, 54.U**) o powierzchni: 0,1831 ha,
  - tereny zabudowy usługowej i parkingu (**48.U/KS**) o powierzchni: 0,5266 ha,
  - tereny komunikacji (**53.KS, 51.KPJ, 72.KPJ**), o powierzchni 0,1208 ha,

- tereny komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą (uliczka przymurna) (33.KP/ZU, 45.KP/ZU, 61.KP/ZU) o powierzchni: 1,9236 ha.

## **6. Znaczenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu dla struktury przestrzennej gminy**

Opracowanie planu miejscowego w strukturze przestrzennej miasta stanowi realizację przyjętych założeń w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce”. Zgodnie z ustaleniami „studium” teren planu położony jest w strefie rozwoju funkcji mieszanych, gdzie przewiduje się funkcję mieszkaniową, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi ludności i usługową. Dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Ponadto możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń uzupełniających i towarzyszących związanych z gospodarką komunalną oraz obsługą ludności w tym ogólnodostępny plac miejski.

## **7. Konsekwencje zainwestowania terenu**

### **7.1. Ludność**

W wyniku uchwalenia planu nie wzrośnie znacznie liczba ludności. Tym samym nie ma konieczności organizowania dodatkowego zaplecza oświatowego i usługowego.

### **7.2. Usługi i rzemiosło**

W obszarze objętym planem zachowano istniejącą zabudowę usługową, jak też usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Z terenów, które ulegną zmianie przeznaczenia tylko tereny o symbolach 47.U, 48.U/KS oraz 54.U przeznaczone są pod funkcje usługowe.

### **7.3. Zieleń**

Na obszarach oznaczonych w planie symbolami 20.Ppb/ZU, 30.ZU, 31.ZU, 32.ZU, 38.ZU, 50.ZU, 58.ZU oraz 33.KP/ZU, 45.KP/ZU, 61.KP/ZU – zachowano istniejący sposób użytkowania terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną, w tym zieleń towarzyszącą uliczce przymurnej. Zaś dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową ustala się:

- jako przeznaczenie dopuszczalne – ogólnodostępną zieleń urządzoną, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,



- konieczność zagospodarowania zielenią urządzoną terenów nie wykorzystanych pod zabudowę i niezbędną komunikację wewnętrzną.

Dla terenów **62.KD.L, 63.KD.L, 64.KD.L, 65.KD.L, 66.KD.L, 67.KD.L, 68.KD.L, 69.KD.L, 70.KD.L, 71.KD.L, 73.KD.D** ustala się:

- zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

#### **7.4. Infrastruktura komunikacyjna**

Zgodnie z projektem planu obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez nowe i istniejące drogi oznaczone symbolami:

- **51.KPJ** – planowana do budowy droga w formie ciągu pieszo 0 jezdni, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 5,60 m i powierzchni 0,0206 ha. Droga jest własnością gminy.
- **62.KD.G** – istniejąca droga publiczna klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 29,0 m i powierzchni 1,4950 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **63.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 18,0 m do 21,5 m i powierzchni 0,9689 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **64.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 26,0 m i powierzchni 0,9557 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **65.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 17,0 m i powierzchni 0,2071 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **66.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 17,0 m do 17,5 m i powierzchni 0,1710 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **67.KD.D** – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 15,5 m i powierzchni 0,3044 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **68.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,5 m do 22,0 m i powierzchni 0,2924 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.

- **69.KD.D** – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 9,0 m i powierzchni 0,0964 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **70.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 20,0 m i powierzchni 0,4072 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **71.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 17,0 m i powierzchni 0,1461 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **72.KPJ** – planowana do budowy droga w formie ciągu pieszo - jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m i powierzchni 0,0307 ha. W skład drogi wchodzi: część dz. nr 71/3 oraz dz. 165/2, które są własnością prywatną
- **73.KD.D** – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 11,5 m i powierzchni 0,1310 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.

## **7.5. Infrastruktura techniczna**

### **7.5.1. Sieć wodna**

Ze względu na położenie obszaru objętego planem w centralnej, w pełni zurbanizowanej części miasta Pырzyce nie projektuje się dodatkowej infrastruktury technicznej. Wszystkie tereny elementarne wyznaczone w planie mają zapewniony dostęp do istniejących sieci inżynierii technicznej, zlokalizowanych w pasach drogowych ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej.

### **7.5.2. Gospodarka odpadami**

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w oparciu o system gminny z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Po wstępnej segregacji odpady będą wywożone na gminne składowisko odpadów.

### **7.5.3. Zaopatrzenie w gaz i energię cieplną**

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych i lokalnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym. Dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje grzewcze.

Dopuszcza się realizację sieci ciepłej magistralno – rozdzielczej z ciepłowni geotermalnej.

#### **7.5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zaopatrzenie terenu w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących i nowych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

#### **7.5.5. Telekomunikacja**

Obsługa telekomunikacyjna realizowana będzie z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **8. Ocena wpływu inwestycji na środowisko**

W granicach planu nie będą lokalizowane i realizowane żadne przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone planem miejscowym działalności nie będą powodowały żadnej antropogenicznej degradacji ważnych zasobów środowiska w granicach obszaru planu. Dotyczy to gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych, stanu czystości powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego.

### **9. Wybrane dane liczbowe charakteryzujące rozwiązania planistyczne**

Dane wyjściowe:

- łączna powierzchnia obszaru planu – **28,5485 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **0,5057 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - **2,0044 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - **0,1411 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami - **9,6165 ha**

- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwaterowania turystycznego - 0,0637 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową - 1.1245 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę kultu religijnego i administracji - 1,6006 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową z parkingiem - 0,5266 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod garaże i parkingi - 0.2575 ha
- łączna powierzchnia zieleni urządzonej w terenie przestrzeni publicznej oraz z ciągami pieszymi - 0,5057ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod drogi - 5,3483 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną - 0,0541 ha

### III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

#### 1. Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii dochodów gminy przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego

**Opłata planistyczna** – zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje 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. Opłata planistyczna może być pobierana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości.

Ze względu na fakt, że poza terenami oznaczonymi w planie symbolami 1.MW/U, cz. 6.MW/U, 12.MW/U, cz. 22.MW/U, 49.MW, 52.MN, 23.MZ, 47.U, 48.U/KS wszystkie grunty stanowią własność gminy, lub skarbu państwa, a na pozostałych nie nastąpiła zmiana przeznaczenia, nie ma podstaw do naliczenia opłaty dla terenów objętych planem poza wymienionymi obszarami.

Dla terenów tych przyjęto stawkę opłaty planistycznej w wielkości 30%. Dla pozostałych terenów objętych planem stawka opłaty planistycznej wynosi 0%.

powierzchnia terenów – 1.MW/U, 6.MW/U, 12.MW/U, cz. 22.MW/U, 49.MW, 23.MZ, cz. 52.MN – 7 650,00 m<sup>2</sup>

powierzchnia terenów – 47.U, 48.U/KS – 6 416,00 m<sup>2</sup>.

Wartość opłaty planistycznej ustala się poprzez określenie wartości rynkowej gruntów przed zmianą funkcji i wartości gruntów po zmianie ich funkcji.

Dla potrzeb niniejszej analizy przy szacowaniu wartości rynkowej gruntów przed i po zmianie funkcji zastosowano metodę porównawczą, analizując ceny gruntów o podobnych cechach i funkcjach, będących w obrocie handlowym na terenie gminy Pырzyce w latach 2015-2017. Na podstawie przeprowadzonych porównań przyjęto średnią wartość gruntów przed zmianą funkcji 30 zł za m<sup>2</sup>. Z kolei wartość nieruchomości po uchwaleniu zmiany funkcji terenu oszacowano na kwotę :

- tereny pod zabudowę usługową 40 zł za 1 m<sup>2</sup>

$$Op = \sum_{i=1}^f Spi \sum_{i=1}^n Pi \sum_{i=1}^n \frac{(Wj_{no} - Wj_{st})ki}{(1 + r)n}$$

gdzie:

*OP* – opłata planistyczna

*Spi* – stawka procentowa opłaty planistycznej dla *i*-tej działki

*Pi* – powierzchnia *i*-tej działki w m<sup>2</sup>

*Wj<sub>no</sub>* – wartość za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym

*Wj<sub>st</sub>* – wartość za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed zmianą przeznaczenia w planie miejscowym

*ki* – prognoza współczynnika sprzedaży w pierwszych latach

*r* – oprocentowanie wkładów

*n* – kolejny rok prognozy (od 1 do 5)

*f* – liczba analizowanych działek

*Spi* – 30%

#### **Opłata planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową**

*Pi* = 6 416,00 m<sup>2</sup> – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych  
80% terenu (5 132,80 m<sup>2</sup>)

*Wj<sub>no</sub>* – 40 zł/1 m<sup>2</sup> – tereny pod zabudowę usługową

*Wj<sub>st</sub>* – 30 zł/1 m<sup>2</sup> – tereny przed zmianą planu

$r$  – oprocentowanie wkładów przyjęto w wysokości 6% w oparciu o średnią roczną stawkę EBOR

$ki$  – rozkład sprzedaży w latach 30%, 30%, 20%, 10%, 10%

**dla I roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5 \ 132,80 \ m^2 \times \frac{(40 \ z\ł - 30 \ z\ł)}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 4 \ 357,90$$

**dla II roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5 \ 132,80 \ m^2 \times \frac{(40 \ z\ł - 30 \ z\ł)}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 4 \ 357,90$$

**dla III roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5 \ 132,80 \ m^2 \times \frac{(40 \ z\ł - 30 \ z\ł)}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 2 \ 905,21$$

**dla IV roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5 \ 132,80 \ m^2 \times \frac{(40 \ z\ł - 30 \ z\ł)}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 1 \ 452,53$$

**dla V roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5 \ 132,80 \ m^2 \times \frac{(40 \ z\ł - 30 \ z\ł)}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 1 \ 452,53$$

$$OPT_z = 4 \ 357,90 + 4 \ 357,90 + 2 \ 905,21 + 1 \ 452,53 + 1 \ 452,53$$

$$OPT_z = 14 \ 526,07$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 70% terenów, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

#### **Opłata planistyczna dla terenów pod zabudowę mieszkaniową**

$Pi = 7 \ 650,00 \ m^2$  – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych

70% terenu ( $5 \ 355,00m^2$ )

$Wj_{no} = 50 \ z\ł/1 \ m^2$  – tereny pod zabudowę mieszkaniową

$Wj_{st} = 30 \ z\ł/1 \ m^2$  – tereny przed zmianą przeznaczenia

$r$  – oprocentowanie wkładów przyjęto w wysokości 6% w oparciu o średnią roczną stawkę EBOR

*ki* – rozkład sprzedaży w latach 30%, 30%, 20%, 10%, 10%

**dla I roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,355,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 30 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,093,27$$

**dla II roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,355,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 30 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,093,27$$

**dla III roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,355,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 30 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 6\,062,12$$

**dla IV roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,355,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 30 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,030,98$$

**dla V roku**

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,355,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 30 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,030,98$$

$$OPT_z = 9\,093,27 + 9\,093,27 + 6\,062,12 + 3\,030,98 + 3\,030,98$$

$$OPT_z = 30\,310,62$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 80% terenów usługowych, 70% terenów mieszkaniowych, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

Opłata planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową, jak też terenów pod zabudowę mieszkaniową wynosi łącznie 44 836,69 zł.

W przypadku sprzedaży mniejszej ilości działek oraz mniejszej różnicy cen pomiędzy wartością terenów przed zmianami w planie i po zmianach funkcji terenu, wielkość przychodów gminy z tego tytułu może zmaleć. Należy jednak wziąć pod uwagę możliwość, iż różnica w wartości ziemi zostanie oszacowana na wyższym poziomie, co oczywiście zwiększy przychody gminy z tytułu poboru renty planistycznej.

**Oplata adiacencka** – zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

- podziałem nieruchomości,
- podziałem i scaleniem nieruchomości,
- budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Ponieważ na terenie gminy Pyrzyce opłata adiacencka ustalona została tylko z tytułu podziału w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości, nie ma podstawy do wyliczenia przychodów z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze względu na fakt, iż na obszarze objętym planem nie istnieją tereny prywatne z możliwością podziału na odrębne działki budowlane, nie ma podstaw do pobrania opłaty z tytułu podziału.

#### **Przychód związany ze sprzedażą nieruchomości**

Na obszarze objętym planem istnieją przede wszystkim tereny będące własnością prywatną.

Tereny będące własnością gminy, które mogą zostać sprzedane to część terenów oznaczonych symbolami 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 42.MW/U, 43.U, 54.U

z terenu 22.MW/U – 22m<sup>2</sup>

34.MW/U – 358,0 m<sup>2</sup>

35.MW/U – 432,0 m<sup>2</sup>

42.MW/U – 1 011,0 m<sup>2</sup>

łącznie - 2 023,0 m<sup>2</sup>

43.U - 701,0 m<sup>2</sup>

54.U - 681,0 m<sup>2</sup>

łącznie - 1 382,0 m<sup>2</sup>

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach budynków – cena gruntów wynosi 50,00 zł za 1 m<sup>2</sup>, co dla powierzchni łącznie 2 023,0 m<sup>2</sup> daje wartość – 101 150,00 zł.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – cena gruntów wynosi 40,0 zł za 1 m<sup>2</sup> – co dla powierzchni łącznie 1 382,0 m<sup>2</sup> daje wartość 55 280,00 zł



**Razem gmina z tytułu sprzedaży nieruchomości może uzyskać dochód w wysokości 156 430,00 zł**

**Podatek od czynności cywilno-prawnych** – zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 roku o podatku i czynnościach cywilno-prawnych.

Podatek od czynności cywilnoprawnych został określony według następującego wzoru:

$$P_{cp} = 0,02 \times P \times WN$$

gdzie:

$P_{cp}$  – podatek od czynności cywilnoprawnych

0,02 – stawka procentowa opłaty

$P$  – powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m<sup>2</sup>

$Wn$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w chwilach sprzedaży

Zgodnie z przyjętymi założeniami, przy sprzedaży nieruchomości pod uwagę wzięto część terenów oznaczonych symbolami 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 42.MW/U o łącznej powierzchni 2 023,0 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów po podziale oszacowano średnio na kwotę - 50,00 zł za 1 m<sup>2</sup> – tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami w parterach, co daje

$$P_{cp} = 0,02 \times 2\,023,0 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 2\,023,0 \text{ zł}$$

Przy sprzedaży nieruchomości wzięto również pod uwagę tereny oznaczone symbolami 43.U i 54.U o łącznej powierzchni 1 382,0 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów oszacowano średnio na kwotę 40,00 zł za 1 m<sup>2</sup> – tereny pod zabudowę usługową, co daje:

$$P_{cp} = 0,02 \times 1\,382,0 \text{ m}^2 \times 40 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 1\,105,00 \text{ zł}$$

Wartość ta zostanie osiągnięta dopiero po sprzedaży wszystkich terenów na omawianym obszarze. Przyjmując założenie, że sprzedanych zostanie 100% powierzchni terenu, wartość przychodu z tego tytułu wyniesie **3 128,00 zł**.

**Przychody z podatku od nieruchomości** – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Pyrzycach nr XXVIII/247/16 z dnia 27 października 2016 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2019 rok.

Ustala się następujące stawki podatku:

**1. od gruntów**

- 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,81 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni – 4,27 zł,
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego, przez organizacje pożytku publicznego od 1 m<sup>2</sup> powierzchni – 0,42 zł,
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji – 2,98 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

**2. budynków lub ich części:**

- 1) mieszkalnych od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 0,69 zł,
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 21,66 zł

Przy obliczaniu przychodów z tytułu podatku od nieruchomości nie wzięto pod uwagę terenów objętych obowiązującym planem miejscowym z 1999 r., ponieważ po uchwaleniu omawianego w prognozie finansowej planu nie ulegnie zmianie przeznaczenie terenów, tym samym podatki od nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Analogicznie nie ulegną zmianie podatki od nieruchomości na terenach, które po raz pierwszy zostały objęte granicami obszaru objętego planem, ponieważ są to tereny zabudowane dla których jedynie uszczegółowiono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie zmieniając ich przeznaczenia. Sytuacja ta powoduje wzrost wartości nieruchomości do obliczenia renty planistycznej, ale nie spowoduje zmiany w podatkach od nieruchomości utrzymując je na dotychczasowym poziomie.

**Dochody z tytułu podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej**

Do obliczenia przychodów z tytułu podatków od gruntów wzięto pod uwagę tylko te tereny, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy. Nie wzięto zaś pod uwagę

gruntów zabudowanych, których sposób użytkowania, a więc i tytuł do odprowadzenia podatków lokalnych nie ulegnie zmianie.

Do obliczenia przychodów z tytułu podatków od budynków wzięto pod uwagę tereny, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy. Na terenie planu zaistnieje podstawa do poboru podatku z tytułu zabudowy mieszkaniowej oraz usług komercyjnych.

#### **Przychód z tytułu podatku od nieruchomości po uchwaleniu planu**

Przychód z terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, oznaczonych symbolami: 1.MW/U, 6.MW/U, 12.MW/U, 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 42.MW/U, 49.MW, 27.MZ, 52.MN o łącznej powierzchni: 10 313,00 m<sup>2</sup>.

$$10\,313,00\text{ m}^2 \times 0,42\text{ za }1\text{ m}^2 = 4\,331,46\text{ zł rocznie}$$

Przychód z terenów przeznaczonych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczonych symbolami: 43.U, 47.U, 48.U/KS o łącznej powierzchni: 7 117,00 m<sup>2</sup>

$$7\,117,00\text{ m}^2 \times 0,81\text{ zł za }1\text{ m}^2 = 5\,764,77\text{ zł rocznie}$$

Razem dochód z tytułu podatku od nieruchomości po uchwaleniu planu wyniesie:

$$4\,331,46\text{ zł} + 5\,764,77\text{ zł} = 10\,096,23\text{ zł rocznie}$$

#### **Przychód z tytułu podatku od budynków lub ich części**

Przewidywana powierzchnia zabudowy na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe: 4 331, 00 m<sup>2</sup>. Przy stawce 0,69 zł za 1 m<sup>2</sup>, daje to roczny przychód w wysokości – 2 988,39 zł w przypadku realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Dla terenów przeznaczonych pod prowadzenie działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

- usługi – przewidywana powierzchnia zabudowy na terenach:

47.U – 50% - 575,0 m<sup>2</sup>

43.U – 50% - 280,0 m<sup>2</sup>

48.U/KS – 6% - 313,0 m<sup>2</sup>

razem 1 168,0 m<sup>2</sup>

Przewidywana powierzchnia zabudowy przeznaczona pod usługi, o łącznej powierzchni 1 168,0 m<sup>2</sup>, przy stawce podatku 21,66 zł za 1 m<sup>2</sup>, daje to roczny przychód w wysokości 25 298,00 zł przy realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Przewidywana powierzchnia zabudowy dla części budynków mieszkalnych zajętych na usługi wynosi – 8 092,0 m<sup>2</sup>, co przy stawce 21,66 zł za 1 m<sup>2</sup> daje roczny dochód w wysokości:  
**175 272,00 zł.**

Łączna wartość dochodów z tytułu wszystkich podatków od budynków wynosi:

2 988,00 zł + 25 298,00 zł + 175 272,00 zł = **203 558,00 zł rocznie**

### **Podsumowanie przychodów**

Zestawienie przychodów z tytułu zmiany zagospodarowania w planie przedstawia poniższa tabela, przy uwzględnieniu następujących założeń:

- opłata planistyczna – założono, że 70% terenów objętych 30% stawką opłaty planistycznej zostanie sprzedanych w okresie 5 lat,
- przychody z opłaty adiacenckiej z tytułu wtórnego podziału nieruchomości nie zostały uwzględnione, ponieważ plan nie zakłada możliwości podziałów terenów,
- przychody z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej – brak przychodów z powodu nie ustalenia stawki procentowej przez gminę,
- przychody związane ze sprzedażą nieruchomości – ponieważ na terenie obszaru objętego planem istnieją tereny gminne, które po uchwaleniu planu będzie można sprzedać, istnieje podstawa do obliczenia przychodu z tego tytułu, przy czym założono, iż wszystkie tereny stanowiące własność gminną zostaną sprzedane w okresie 5 lat.
- podatek od czynności cywilnoprawnych – uzależniony jest od powstania zobowiązania, czyli od sprzedaży nieruchomości. Założono, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów mieszkaniowych,
- podatek od nieruchomości gruntowych – pobierany będzie corocznie,
- tytuł do pobierania podatku od budynków i budowli powstaje dopiero po wybudowaniu nieruchomości lub budowli, dlatego wartość tego podatku w początkowym okresie czasu będzie stosunkowo niska, by wzrastać w kolejnych latach,
- przychody z dzierżawy nieruchomości – brak.

Nazwa	Przychody										Razem
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Sprzedaż gruntów	—	31 286	31 286	31 286	31 286	31 286	—	—	—	—	156 430
Podatek od czynności c-p	625	625	625	625	625	—	—	—	—	—	3 125
Czynsz dzierżawny	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Podatek gruntowy	—	10 096	10 096	10 096	10 096	10 096	10 096	10 096	10 096	10 096	90 864
Podatek od budynków	0	0	20 355	61 067	101 780	122134	162846	162846	162846	203558	997 932
Opłata adiacencka (podział)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Opłata adiacencka (infrastruktura)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Opłata planistyczna a 30%	8 967	8 967	8 967	8 967	8 967	—	—	—	—	—	44 835
<b>Razem</b>	<b>9 592</b>	<b>50 974</b>	<b>71 329</b>	<b>112 041</b>	<b>152 754</b>	<b>163516</b>	<b>172942</b>	<b>172942</b>	<b>172942</b>	<b>213654</b>	<b>1 292 686</b>

Z powyższego zestawienia przychodów zaprezentowanych w ujęciu statycznym wynika, że przy realizacji przyjętych założeń, w okresie 10 lat od daty uchwalenia planu gmina może uzyskać bezpośredni dochód z tego tytułu na poziomie **1 292 686,00 zł**. Jest to oczywiście wartość szacunkowa wyrażona w kwotach stałych.

## **2. Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii kosztów przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego**

### **2.1. Koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego**

Koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego poniesie gmina.

### **2.2. Koszty związane z realizacją inwestycji dostosowujących teren do nowych funkcji zagospodarowania przestrzennego**

#### **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji**

Obszar objęty planem położony jest w centrum miasta w pełni wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym gmina nie poniesie kosztów związanych z rozbudową sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej. Natomiast koszty budowy przyłączy do sieci infrastruktury technicznej poniosą inwestorzy.

- urządzenie ciągów pieszych w formie uliczki przymurnej z zielenią towarzyszącą oraz planty miejskie sponsorowane będą ze względu na strefę konserwatorską w znacznej części przez Skarb Państwa, czego w kwotach nie można obecnie ocenić

- budowa dróg o symbolach 51.KPJ i 72.KPJ, o łącznej powierzchni 513 m<sup>2</sup>,

Zestawienie szacunkowe kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj infrastruktury	Jednostki	Liczba jednostek	Koszt jednostkowy	Koszt całkowity
Budowa dróg publicznych	m2	513 m2	250,00	128 250,00 zł
<b>Razem</b>				<b>128 250,00 zł</b>

#### **IV. PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

##### **1. Wnioski wynikające z uwarunkowań przestrzennych**

Opracowanie planu miejscowego w strukturze przestrzennej gminy, stanowi realizację przyjętych ustaleń w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce”. Zgodnie z zapisami Studium teren objęty planem stanowi obszar przeznaczony pod perspektywiczny rozwój miasta Pyrzyce, pod funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

##### **2. Wnioski wynikające z prognozy skutków finansowych uchwał miejscowego planu**

Analizując skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym 8 należy podkreślić, że to gmina uzyska dodatkowe przychody szacunkowo określone na kwotę w wysokości **1 292 686,00 zł**. Zaś potencjalne koszty związane z urządzeniem 513,0 m<sup>2</sup> ciągów pieszo – jezdnych oraz koszty opracowania planu zamkną się w kwocie równej około 15% osiągniętych przychodów.