

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części miasta Piastowa „S.Noakowskiego”**

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska – WA-278

mgr inż. arch. Joanna Wójcik – MAZ 1781

Warszawa – Piastów, czerwiec 2017r/styczeń 2018r.

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisu art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm./.

Przepisy wykonawcze do prognozy reguluje - w sposób ogólny - § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / Dz. U. Nr 164, poz. 1587 /.

Prognozę skutków finansowych sporządza wójt, burmistrz lub prezydent miasta, stosownie do przepisu art. 17. pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena ekonomiczna pokazuje przewidywany wpływ ustaleń planów na budżet i gminy. W dokumencie uwzględniono maksymalne możliwe przychody oraz maksymalne możliwe koszty przy założeniu, że obecne ceny gruntów oraz koszt wykonania infrastruktury pozostaną na obecnym poziomie. Prognozę skutków finansowych dla budżetu miasta Piastowa przedstawiono w formie szacunkowego bilansu wydatków i dochodów, które mogą potencjalnie wystąpić w okresie pięciu lat od uchwalenia i obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy opracowaniu prognozy wykorzystano:

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa”
2. Projekt uchwały w sprawie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z rysunkiem graficznym planu miejscowego.
3. Uchwała Nr XXV/180/2016 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 25 października 2016 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2017 rok

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje **ok. 38,03 ha**. Przedmiotowy obszar należy do terenów średnio zainwestowanych, położonych w centralno-wschodniej części miasta, w sąsiedztwie stacji kolejowej Piastów. Istnieje tu zabudowa usługowo-produkcyjna oraz zespół poprodukcyjny, sąsiadujące od zachodu z osiedlami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynki są niskie, przeważnie jedno- i dwukondygnacyjne, z dachami spadzistymi, o różnorodnym spadku i kierunku ułożenia połaci dachowych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

- P – strefa o przewadze usług, produkcji, magazynów i handlu;
- dodatkowe oznaczenie wskazuje w centralnej i północnej części obszaru strefę, w której wskazane jest dopuszczenie funkcji mieszkaniowej towarzyszącej funkcji podstawowej, pod warunkiem, że zabudowa nie przekroczy wysokości 14m;
- 1Z – strefa zieleni publicznej i izolacyjnej.

Na podstawie informacji z rejestru gruntów stwierdzono, iż nieruchomości na terenie objętym opracowaniem stanowią w większości własność osób prywatnych i prawnych znaczący jest udział działek będących własnością gminy miejskiej Piastów oraz Skarbu Państwa (drogi publiczne).

Ocena atrakcyjności przedmiotowego obszaru:

- teren położony jest w centralno-wschodniej części miasta, w sąsiedztwie drogi zapewniającej bezpośrednie połączenia na kierunku Piastów-Warszawa Ursus, obwodnicy Warszawy (S2/S8) oraz przy linii kolejowej Łódź/Kraków-Żyrardów-Warszawa, w rejonie zasięgu pieszego do stacji Piastów oraz przystanków komunikacji autobusowej.

Teren predysponowany jest do pełnienia funkcji zarówno usługowo-produkcyjnych jak i mieszkaniowo-usługowych, jego zabudowa wymaga rezygnacji z realizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie zabudowy wzdłuż linii kolejowej.

I. PRZEWIDYWANE PRZYCHODY DO BUDŻETU GMINY

1. Założono, że Miasto nie pobierze opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ponieważ w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi albo zachowanie obecnych funkcji lub ich przekształcenie.

Do budżetu gminy wpłyną podatki od istniejących i projektowanych budynków oraz z tytułu opłat za grunty. Założono:

1. ilość m² budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 74.000 m²;

3. ilość m² budynków mieszkalnych - 7.500 m²;
4. ilość m² gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 59.700 m²;
5. ilość m² gruntów „pozostałych” –10.800 m²;
6. podatek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 22,66 zł/m²
7. podatek od budynków mieszkalnych – 0,73zł/m²
8. podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,89 zł/m²;
9. podatek od gruntów „pozostałych” –0,46 zł/m²;

$74.000 * 22,66 + 7.500 * 0,73 + 59.700 * 0,89 + 10.800 * 0,46 = \underline{\underline{1\ 740\ 416,00\ \text{PLN}\ \text{rocznie}}}$

$1\ 740\ 416,00\ \text{PLN}\ \text{rocznie} * 5\ \text{lat} = \underline{\underline{8\ 702\ 080,00\ \text{PLN}/5\ \text{lat}}}$

Przy założeniu, że nowa zabudowa powstanie w 2 lata po wejściu w życie ustaleń planu:

$(15.000 * 22,66) * 5 + (59\ 000 * 22,66) * 3 + (10.800 * 0,73) * 3 + (42.500 * 0,89) * 3 + (17.200 * 0,89) * 5$
 $= \underline{\underline{5\ 923\ 987,00\ \text{PLN}/5\ \text{lat}}}$

3. Gmina nie uzyska przychodu ze sprzedaży gruntów.

II. PRZEWIDYWANE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY

1. Gmina miejska Piastów będzie musiała pozyskać 3.100 m² gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego - dróg publicznych. Założono cenę wykupu 350 PLN/m².

$3.100 * 350 = \underline{\underline{1\ 085\ 000\ \text{PLN}}}$

2. Koszty gminy, to także urządzenie dróg oraz realizacja podstawowej infrastruktury technicznej. Przyjęto następujące wskaźniki:

- ilość km dróg gminnych do urządzenia w całości – 0,2 km
- cena realizacji pasa drogowego 1kmb drogi gminnej – 1.500.000,00 zł
- ilość km dróg gminnych do urządzenia w części – 0,3 km
- cena realizacji części pasa drogowego 1kmb drogi gminnej – 300.000,00 zł
- ilość mb wodociągów do realizacji (ø 200) – 300,00 mb
- cena mb wodociągu – 550,00 zł/mb

- ilość mb przewodów kanalizacji sanitarnej do realizacji (ø 300) – 300,00 mb
- cena mb przewodów kanalizacyjnych – 650,00 zł/m

$$0,2*1.500.000 + 0,3*300.000 + 300*550 + 300*650 = \underline{750\,000,00\,PLN}$$

3. Dla części terenu 2.U i 3.MWU wydano pozwolenie na budowę, w chwili opracowania prognozy nieuprawomocnione – plan miejscowy nie uchyla prawomocnych pozwoleń.

III. BILANS DOCHODÓW I KOSZTÓW WYNIKAJĄCYCH Z UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

Bilans obliczono dla okresu 5-ciu lat:

$$5*1\,740\,416,00 - 1\,085\,000,00 - 750\,000,00 = \underline{6\,867\,080,00\,PLN/5\,lat}$$

Przy założeniu powstania części zabudowy po upływie 2ch lat och wejście w życie ustaleń planu można założyć:

$$5\,923\,987 - 1\,085\,000 - 750\,000,00 = \underline{4\,088\,987,00\,PLN/5\,lat}$$