

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 2021

Spis treści

I.	ZAGADNIENIA WSTĘPNE	2
1.	Wprowadzenie	2
2.	Podstawy prawne	2
3.	Cel opracowania	2
4.	Zakres opracowania	3
5.	Wykorzystane materiały	3
II.	INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	4
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
III.	PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU	13
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
IV.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO	26
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.

Pierwsza wersja prognozy skutków finansowych z 2018 r. została opracowana w oparciu o uchwałę inicjującą Rady Miejskiej w Pyrzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016. W czasie trzykrotnej procedury planistycznej zmianie uległy niektóre rozstrzygnięcia planistyczne w konsekwencji uzgodnień i uwzględnienia uwag do planu, jak też zmniejszono obszar opracowania uchwałą nr XXXVII/271/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 maja 2021 r. Niniejsza wersja prognozy finansowej została zaktualizowana i dostosowana do nowej sytuacji.

Prognoza obejmuje obszar z przeznaczeniem na cele: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, zabudowy jednorodzinnej, usług komercyjnych i użyteczności publicznej oraz tereny przeznaczone pod zieleń, 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 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, § 11 (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587),
- uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016 r. zmieniona uchwałą nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 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 Pырzyce,
2. Mapa w skali 1:1000 – załącznik graficzny nr 1 uchwały o miejscowym planie zagospodarowania,
3. Uchwała Rady Miejskiej w Pырzycach nr XXVIII/203/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 r.
4. Uchwała Nr XI/138/11 Rady Miejskiej w Pырzycach 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 Pырzyce, położony w obrębie zabytkowych murów Starego Miasta. Omawiany plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,8637 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 Pырzyce. Jest to obszar zurbanizowany i zabudowany, usytuowany w obrębie Starego Miasta.

2. Sytuacja formalno-prawna terenu

Planem objęto teren o powierzchni 27,8637 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 Pырzyce. Terenom zabudowanym i ciągom komunikacyjnym

towarzyszą tereny zieleni typu małe zieleńce, trawniki, przyuliczne szpalery drzew, zieleni 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, 44a.MN/U, 57.MN/U**) o powierzchni: 1,9462 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: 3,5852 ha,
 - tereny zabudowy usług administracji publicznej kultury oraz kultu religijnego (**11.UA, 24.UK, 17.UA, 37.UA, 40.UA, 59.UK**) 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: 5,5739 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 (47.MN, 48.MN), o powierzchni: 0,1153 ha,
 - tereny zabudowy wielorodzinnej (49.MW), o powierzchni: 0,1435 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 usługowej (23.U, 54.U) o powierzchni: 0,1318 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 teren o symbolu 54.U przeznaczony jest 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 zieleni urządzoną, w tym zieleni towarzyszącą ulicze przymurnej. Zaś dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową ustala się:

- jako przeznaczenie dopuszczalne – ogólnodostępną zieleni urządzoną, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- konieczność zagospodarowania zieleni 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 jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 5,60 m i powierzchni 0,0206 ha. Droga jest własnością gminy.
- **52.KPJ** – istniejąca droga publiczna w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m i powierzchni 0,0582 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 Pyrzyce 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 – 27,8637ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 0,4626 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 1,9462 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - 0,1653 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami - 9,6165 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową - 1.0732 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę kultu religijnego i administracji - 1,6006 ha
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod garaże i parkingi - 0.2575 ha
- łączna powierzchnia zieleni urządzonej w terenie przestrzeni publicznej oraz z ciągami pieszymi - 0,4815 ha
- 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

Oplata 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. Oplata 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, 23.U, 47.MN, 48.MN, 49.MW** 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, 47.MN, 48.MN, 49.MW – 0,6195 ha

powierzchnia terenów – 23.U – 0,0637 ha.

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 Pyrzyce w latach 2019-2020. Na podstawie przeprowadzonych porównań przyjęto średnią wartość gruntów przed zmianą funkcji 40 zł za m². Z kolei wartość nieruchomości po uchwaleniu zmiany funkcji terenu oszacowano na kwotę :

- tereny pod zabudowę usługową 50 zł za 1 m²

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

gdzie:

OP – opłata planistyczna

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

Pi – powierzchnia *i*-tej działki w m²

WJ_{no} – wartość za 1 m² nieruchomości po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym

WJ_{st} – wartość za 1 m² 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

Sp_i – 30%

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową

$P_i = 637,00 \text{ m}^2$ – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych
100% terenu ($637,00 \text{ m}^2$)

$W_{j_{no}}$ – 50 zł/1 m^2 – tereny pod zabudowę usługową

$W_{j_{st}}$ – 40 zł/1 m^2 – 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

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 540,84$$

dla II roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 540,84$$

dla III roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 360,56$$

dla IV roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 180,28$$

dla V roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 180,28$$

$$OPT_z = 540,84 + 540,84 + 360,56 + 180,28 + 180,28$$

$$OPT_z = 1\,983,08$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę mieszkaniową

$P_i = 6\,195,00 \text{ m}^2$ – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych
70% terenu ($5\,724,00 \text{ m}^2$)

$W_{jno} = 60 \text{ zł/1 m}^2$ – tereny pod zabudowę mieszkaniową

$W_{jst} = 40 \text{ zł/1 m}^2$ – 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

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,691,68$$

dla II roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,691,68$$

dla III roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 6\,461,12$$

dla IV roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,230,56$$

dla V roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,230,56$$

$$OPT_z = 9\,691,68 + 9\,691,68 + 6\,461,12 + 3\,230,56 + 3\,230,56$$

$$OPT_z = 32\,305,60$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów usługowych, 70% terenów mieszkaniowych, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową, jak też terenów pod zabudowę mieszkaniową wynosi łącznie 34 288,68 zł.

W przypadku sprzedaży mniejszej ilości terenów 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	– 222,0 m ²
34.MW/U	– 358,0 m ²
35.MW/U	– 432,0 m ²
<u>42.MW/U</u>	<u>– 1 011,0 m²</u>
łącznie	- 2 023,0 m ²
43.U	- 701,0 m ²
<u>54.U</u>	<u>- 681,0 m²</u>
łącznie	- 1 382,0 m ²

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach budynków – cena gruntów wynosi 60,00 zł za 1 m², co dla powierzchni łącznie 2 023,0 m² daje wartość – 121 380,00 zł.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – cena gruntów wynosi 50,0 zł za 1 m² – co dla powierzchni łącznie 1 382,0 m² daje wartość 69 100,00 zł

Razem gmina z tytułu sprzedaży nieruchomości może uzyskać dochód w wysokości 190 480,00 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 m²

WN – wartość 1 m² 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 m².

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów po podziale oszacowano średnio na kwotę - 60,00 zł za 1 m² – tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami w parterach, co daje

$$P_{cp} = 0,02 \times 2\,023,0 \text{ m}^2 \times 60 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 2\,427,60 \text{ zł}$$

Przy sprzedaży nieruchomości wzięto również pod uwagę tereny oznaczone symbolami 43.U i 54.U o łącznej powierzchni 1 382,0 m².

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów oszacowano średnio na kwotę 50,00 zł za 1 m² – tereny pod zabudowę usługową, co daje:

$$P_{cp} = 0,02 \times 1\,382,0 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 1\,382,00 \text{ zł}$$

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 **3 809,00 zł**.

Przychody z podatku od nieruchomości – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Pырzycach nr XXVIII/203/20 z dnia 29 października 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 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 – 0,94 zł od 1 m² powierzchni.
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni – 4,74 zł,
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego, przez organizacje pożytku publicznego od 1 m² powierzchni – 0,50 zł,
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji – 3,27 zł od 1 m² powierzchni,

2. budynków lub ich części:

- 1) mieszkalnych od 1 m² powierzchni użytkowej – 0,80 zł,
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m² powierzchni użytkowej 23,60 zł

Przy obliczaniu przychodów z tytułu podatku od nieruchomości nie wzięto pod uwagę terenów objętych obowiązującym planem miejscowym z 2000 r., ponieważ po uchwaleniu omawianego w prognozie finansowej planu nie ulegnie zmianie przeznaczenie tych 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, 47.MN, 48.MN, 49.MW o łącznej powierzchni: 6 985,00 m².

$$6\,985,00\text{ m}^2 \times 0,50 \text{ za } 1\text{ m}^2 = 3\,492,50 \text{ zł rocznie}$$

Przychód z terenów przeznaczonych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczonych symbolami: 23.U, 43.U o łącznej powierzchni: 1 338,00 m²

$$1\,338,00\text{ m}^2 \times 0,94 \text{ zł za } 1\text{ m}^2 = 1\,257,72 \text{ zł rocznie}$$

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

$$3\,492,50 \text{ zł} + 1\,257,72 \text{ zł} = 4\,750,22 \text{ zł rocznie}$$

Przychód z tytułu podatku od budynków lub ich części

Przewidywana powierzchnia zabudowy na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe: 2 794 m². Przy stawce 0,80 zł za 1 m², daje to roczny przychód w wysokości – 2 235,20 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:	
23.U – 62% z 637 m ²	- 395,0 m ²
43.U – 40% z 701 m ²	- 280,0 m ²
razem	675,0 m ²

Przewidywana powierzchnia zabudowy przeznaczona pod usługi, o łącznej powierzchni 675,0 m², przy stawce podatku 23,60 zł za 1 m², daje to roczny przychód w wysokości 15 930,00 zł przy realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Przewidywana powierzchnia zabudowy dla części budynków mieszkalnych zajętych na usługi wynosi – 8 092,0 m², co przy stawce 23,60 zł za 1 m² daje roczny dochód w wysokości:
190 970,00 zł.

Łączna wartość dochodów z tytułu wszystkich podatków od budynków wynosi:

2 235,20 zł + 15 930,00 zł + 190 970,00 zł = **209 135,20 zł rocznie**

Podsumowanie przychodów

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

- opłata planistyczna – założono, że 100% terenów usługowych i 70% terenów mieszkaniowych 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.

Przychody											
Nazwa	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
Sprzedaż gruntów	—	38 096	38 096	38 096	38 096	38 096	—	—	—	—	190 480
Podatek od czynności c-p	761	761	761	761	761	—	—	—	—	—	3 805
Czynsz dzierżawny	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Podatek gruntowy	—	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	42 750
Podatek od budynków	0	0	41 827	62 740	83 654	125481	167308	167308	167308	209135	1 024 761
Oplata adiacencka (podział)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Oplata adiacencka (infrastruktura)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Oplata planistyczna a 30%	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	—	—	—	—	—	34 285
Razem	7 618	50 464	92 291	113 204	134 118	168327	172058	172058	172058	213885	1 296 081

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 **1 296 081,00 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 przymuranej 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, 72.KPJ i 69.KD.D, o łącznej powierzchni 1 477m²,
- Zestawienie szacunkowe kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj infrastruktury	Jednostki	Liczba jednostek	Koszt jednostkowy	Koszt całkowity
Budowa dróg publicznych	m ²	1 477 m ²	250,00	369 250,00 zł
Razem				369 250,00 zł

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 **1 296 081,00 zł**. Zaś potencjalne koszty związane z urządzeniem 1 477,0 m² ciągów pieszo – jezdnych oraz koszty opracowania planu zamkną się w kwocie równej około 30% osiągniętych przychodów.

Spis treści

I.	ZAGADNIENIA WSTĘPNE	2
1.	Wprowadzenie	2
2.	Podstawy prawne	2
3.	Cel opracowania	2
4.	Zakres opracowania	3
5.	Wykorzystane materiały	3
II.	INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	4
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
III.	PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU	13
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
IV.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO	26
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 Pырzyce, 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.

Pierwsza wersja prognozy skutków finansowych z 2018 r. została opracowana w oparciu o uchwałę inicjującą Rady Miejskiej w Pырzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016. W czasie trzykrotnej procedury planistycznej zmianie uległy niektóre rozstrzygnięcia planistyczne w konsekwencji uzgodnień i uwzględnienia uwag do planu, jak też zmniejszono obszar opracowania uchwałą nr XXXVII/271/21 Rady Miejskiej w Pырzycach z dnia 27 maja 2021 r. Niniejsza wersja prognozy finansowej została zaktualizowana i dostosowana do nowej sytuacji.

Prognoza obejmuje obszar z przeznaczeniem na cele: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, zabudowy jednorodzinnej, usług komercyjnych i użyteczności publicznej oraz tereny przeznaczone pod zieleń, 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 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, § 11 (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587),
- uchwała Rady Miejskiej w Pырzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016 r. zmieniona uchwałą nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 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 Pyrzyce, 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/203/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 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. 27,8637 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 27,8637 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, 44a.MN/U, 57.MN/U**) o powierzchni: 1,9462 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: 3,5852 ha,
 - tereny zabudowy usług administracji publicznej kultury oraz kultu religijnego (**11.UA, 24.UK, 17.UA, 37.UA, 40.UA, 59.UK**) 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: 5,5739 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 (47.MN, 48.MN), o powierzchni: 0,1153 ha,
 - tereny zabudowy wielorodzinnej (49.MW), o powierzchni: 0,1435 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 usługowej (23.U, 54.U) o powierzchni: 0,1318 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 teren o symbolu 54.U przeznaczony jest 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 zieleni urządzoną, w tym zieleni towarzyszącą ulicze przymurnej. Zaś dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową ustala się:

- jako przeznaczenie dopuszczalne – ogólnodostępną zieleni urządzoną, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- konieczność zagospodarowania zieleni 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 jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 5,60 m i powierzchni 0,0206 ha. Droga jest własnością gminy.
- **52.KPJ** – istniejąca droga publiczna w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m i powierzchni 0,0582 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 - jezdni, 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 Pyrzyce 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 ciepłą

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** – **27,8637ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** - **0,4626 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** - **1,9462 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** - **0,1653 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami** - **9,6165 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę usługową** - **1.0732 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę kultu religijnego i administracji** - **1,6006 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **garaże i parkingi** - **0.2575 ha**
- łączna powierzchnia **zieleni urządzonej w terenie przestrzeni publicznej oraz z ciągami pieszymi** - **0,4815 ha**
- 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, 23.U, 47.MN, 48.MN, 49.MW 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, 47.MN, 48.MN, 49.MW – 0,6195 ha

powierzchnia terenów – 23.U – 0,0637 ha.

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 Pyrzyce w latach 2019-2020. Na podstawie przeprowadzonych porównań przyjęto średnią wartość gruntów przed zmianą funkcji 40 zł za m². Z kolei wartość nieruchomości po uchwaleniu zmiany funkcji terenu oszacowano na kwotę :

- tereny pod zabudowę usługową 50 zł za 1 m²

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

gdzie:

OP – opłata planistyczna

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

Pi – powierzchnia *i*-tej działki w m²

WJ_{no} – wartość za 1 m² nieruchomości po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym

WJ_{st} – wartość za 1 m² 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

S_{pi} – 30%

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową

$P_i = 637,00 \text{ m}^2$ – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych
100% terenu ($637,00 \text{ m}^2$)

W_{jno} – 50 zł/1 m^2 – tereny pod zabudowę usługową

W_{jst} – 40 zł/1 m^2 – 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

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 540,84$$

dla II roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 540,84$$

dla III roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 360,56$$

dla IV roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 180,28$$

dla V roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 180,28$$

$$OPT_z = 540,84 + 540,84 + 360,56 + 180,28 + 180,28$$

$$OPT_z = 1\,983,08$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę mieszkaniową

$P_i = 6\,195,00 \text{ m}^2$ – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych
70% terenu ($5\,724,00 \text{ m}^2$)

$W_{jno} = 60 \text{ zł/1 m}^2$ – tereny pod zabudowę mieszkaniową

$W_{jst} = 40 \text{ zł/1 m}^2$ – tereny przed zmianą przeznaczenia

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

k_i – rozkład sprzedaży w latach 30%, 30%, 20%, 10%, 10%

dla I roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,691,68$$

dla II roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,691,68$$

dla III roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 6\,461,12$$

dla IV roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,230,56$$

dla V roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,230,56$$

$$OPT_z = 9\,691,68 + 9\,691,68 + 6\,461,12 + 3\,230,56 + 3\,230,56$$

$$OPT_z = 32\,305,60$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% 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 34 288,68 zł.

W przypadku sprzedaży mniejszej ilości terenów 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 – 222,0 m²

34.MW/U – 358,0 m²

35.MW/U – 432,0 m²

42.MW/U – 1 011,0 m²

łącznie - 2 023,0 m²

43.U - 701,0 m²

54.U - 681,0 m²

łącznie - 1 382,0 m²

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach budynków – cena gruntów wynosi 60,00 zł za 1 m², co dla powierzchni łącznie 2 023,0 m² daje wartość – 121 380,00 zł.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – cena gruntów wynosi 50,0 zł za 1 m² – co dla powierzchni łącznie 1 382,0 m² daje wartość 69 100,00 zł

Razem gmina z tytułu sprzedaży nieruchomości może uzyskać dochód w wysokości 190 480,00 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 m²

WN – wartość 1 m² 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 m².

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów po podziale oszacowano średnio na kwotę - 60,00 zł za 1 m² – tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami w parterach, co daje

$$P_{cp} = 0,02 \times 2\,023,0 \text{ m}^2 \times 60 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 2\,427,60 \text{ zł}$$

Przy sprzedaży nieruchomości wzięto również pod uwagę tereny oznaczone symbolami 43.U i 54.U o łącznej powierzchni 1 382,0 m².

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów oszacowano średnio na kwotę 50,00 zł za 1 m² – tereny pod zabudowę usługową, co daje:

$$P_{cp} = 0,02 \times 1\,382,0 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 1\,382,00 \text{ zł}$$

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 **3 809,00 zł**.

Przychody z podatku od nieruchomości – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Pyrzycach nr XXVIII/203/20 z dnia 29 października 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 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 – 0,94 zł od 1 m² powierzchni.
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni – 4,74 zł,
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego, przez organizacje pożytku publicznego od 1 m² powierzchni – 0,50 zł,
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji – 3,27 zł od 1 m² powierzchni,

2. budynków lub ich części:

- 1) mieszkalnych od 1 m² powierzchni użytkowej – 0,80 zł,
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m² powierzchni użytkowej 23,60 zł

Przy obliczaniu przychodów z tytułu podatku od nieruchomości nie wzięto pod uwagę terenów objętych obowiązującym planem miejscowym z 2000 r., ponieważ po uchwaleniu omawianego w prognozie finansowej planu nie ulegnie zmianie przeznaczenie tych 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, 47.MN, 48.MN, 49.MW o łącznej powierzchni: 6 985,00 m².

$$6\,985,00\text{ m}^2 \times 0,50\text{ za }1\text{ m}^2 = \mathbf{3\,492,50\text{ zł rocznie}}$$

Przychód z terenów przeznaczonych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczonych symbolami: 23.U, 43.U o łącznej powierzchni: 1 338,00 m²

$$1\,338,00\text{ m}^2 \times 0,94\text{ zł za }1\text{ m}^2 = \mathbf{1\,257,72\text{ zł rocznie}}$$

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

$$3\,492,50\text{ zł} + 1\,257,72\text{ zł} = \mathbf{4\,750,22\text{ zł rocznie}}$$

Przychód z tytułu podatku od budynków lub ich części

Przewidywana powierzchnia zabudowy na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe: 2 794 m². Przy stawce 0,80 zł za 1 m², daje to roczny przychód w wysokości – **2 235,20 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:		
23.U – 62% z 637 m ²	-	395,0 m ²
43.U – 40% z 701 m ²	-	280,0 m ²
razem		675,0 m ²

Przewidywana powierzchnia zabudowy przeznaczona pod usługi, o łącznej powierzchni 675,0 m², przy stawce podatku 23,60 zł za 1 m², daje to roczny przychód w wysokości 15 930,00 zł przy realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Przewidywana powierzchnia zabudowy dla części budynków mieszkalnych zajętych na usługi wynosi – 8 092,0 m², co przy stawce 23,60 zł za 1 m² daje roczny dochód w wysokości:
190 970,00 zł.

Łączna wartość dochodów z tytułu wszystkich podatków od budynków wynosi:
2 235,20 zł + 15 930,00 zł + 190 970,00 zł = **209 135,20 zł rocznie**

Podsumowanie przychodów

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

- opłata planistyczna – założono, że 100% terenów usługowych i 70% terenów mieszkaniowych 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.

Przychody											
Nazwa	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
Sprzedaż gruntów	—	38 096	38 096	38 096	38 096	38 096	—	—	—	—	190 480
Podatek od czynności c-p	761	761	761	761	761	—	—	—	—	—	3 805
Czynsz dzierżawny	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Podatek gruntowy	—	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	42 750
Podatek od budynków	0	0	41 827	62 740	83 654	125481	167308	167308	167308	209135	1 024 761
Opłata adiacencka (podział)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Opłata adiacencka (infrastruktura)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Opłata planistyczna a 30%	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	—	—	—	—	—	34 285
Razem	7 618	50 464	92 291	113 204	134 118	168327	172058	172058	172058	213885	1 296 081

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 **1 296 081,00 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, 72.KPJ i 69.KD.D, o łącznej powierzchni 1 477m²,

Zestawienie szacunkowe kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj infrastruktury	Jednostki	Liczba jednostek	Koszt jednostkowy	Koszt całkowity
Budowa dróg publicznych	m ²	1 477 m ²	250,00	369 250,00 zł
Razem				369 250,00 zł

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 **1 296 081,00 zł**. Zaś potencjalne koszty związane z urządzeniem 1 477,0 m² ciągów pieszo – jezdnych oraz koszty opracowania planu zamkną się w kwocie równej około 30% osiągniętych przychodów.