

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żywcu
w sprawie uwag wniesionych
do projektu "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych:
D1-1US2, D2.1-1US2".**

Na podstawie art. 18, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 , poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Żywcu rozstrzyga co następuje:

Do projektu studium nie wniesiono żadnych uwag w trybie art. 17 pkt 11).

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

"Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w
dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych:
D1-1US2, D2.1-1US2"

Wykonanie opracowania



**D O R A D Z T W O
I N W E S T Y C Y J N E**

INPLUS Doradztwo Inwestycyjne

10-686 Olsztyn

ul Wilczyńskiego 25E

biuro@inplus.pl

www.inplus.pl

mgr inż. Maria Bohutyn

Olsztyn, grudzień 2008r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT PROGNOZY.....	3
2. CEL PROGNOZY.....	3
3. ZAKRES PROGNOZY.....	3
4. ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	4
5. PODSTAWA PRAWNA.....	4
6. OPIS TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
7. PROGNOZA POTENCJALNYCH DOCHODÓW MIASTA.....	6
8. PROGNOZA POTENCJALNYCH WYDATKÓW MIASTA.....	8
9. PODSUMOWANIE.....	9

1. PRZEDMIOT PROGNOZY

Przedmiotem prognozy jest obszar objęty projektem "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2". Obszar zajmuje powierzchnię 3,67 ha.

2. CEL PROGNOZY

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przedmiotowego obszaru w zakresie jego wpływu na stan ekonomiczny Miasta Żywca.

3. ZAKRES PROGNOZY

Zakres prognozy obejmuje teren, dla którego projektuje się zmianę przeznaczenia w ramach przedmiotowego planu miejscowego. Prognoza obejmuje potencjalne dochody oraz wydatki Miasta Żywca.

I. Potencjalne dochody miasta:

1. Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży przez właściciela nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym.
2. Prognoza w zakresie potencjalnych wpływów w przypadku realizacji inwestycji na terenie objętym planem.
 - 2.1. Prognoza wpływów z tytułu podatku od nieruchomości w miejsce podatku rolnego.
3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej w przypadku realizacji przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowym obszarze.

II. Potencjalne wydatki gminy:

1. Prognoza wydatków z tytułu wykupienia nieruchomości lub jej części, bądź odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Prognoza wydatków z tytułu realizacji zapisanych w planie urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.

4. ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

- ➔ Wszystkie przepływy związane z obrotem nieruchomościami wyznaczono na dzień sporządzenia prognozy.
- ➔ Rozliczenie powierzchni wykonane zostało graficznie na podstawie projektu planu zagospodarowania przestrzennego; nie należy traktować go jako wiążącego wyniku, a jedynie obliczenia pomocnicze sporządzone na potrzeby niniejszej prognozy.
- ➔ Prognozowanych wielkości dotyczących wpływów i wydatków związanych z uchwaleniem planu nie należy bilansować, ponieważ wielkości te nie pokrywają się w czasie i uzależnione są od warunków możliwości finansowania inwestycji przez Miasto oraz zamierzeń właścicieli dotyczących sprzedaży i zagospodarowania terenów.

5. PODSTAWA PRAWNA

- ➔ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603, z późniejszymi zmianami);
- ➔ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- ➔ Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2006 roku Nr 136 poz. 969, z późniejszymi zmianami);
- ➔ Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 roku Nr 121 poz. 844, z późniejszymi zmianami);
- ➔ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587);
- ➔ Uchwała Nr XXXIV/267//2008 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie: określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnienia niektórych nieruchomości od podatku.

6. OPIS TERENÓW OBJĘTYCH PROJEKTEM PLANU

Prognoza jest sporządzana dla obszaru położonego w północnej części miasta Żywiec. Obszar obejmuje ograniczony od południa brzegiem jeziora Żywieckiego oraz od zachodu, północy i wschodu - terenami zieleni. Dotychczasowe przeznaczenie terenu objętego zmianą planu to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i ujeżdżalnie, kempingi, pola golfowe. W granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się 15 działek ewidencyjnych, które są własnością inwestora. Całkowita powierzchnia gruntów objętych niniejszym opracowaniem wynosi 3,67 ha.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach analizowanego terenu wyodrębniono następujące obszary:

D2.1-1US2, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową - ośrodek turystyczno-wypoczynkowy, sportu i rekreacji - hotel na 350 miejsc, baseny odkryte, kąpieliska nawodne, plaże, tereny sportowe (boiska, korty tenisowe), przystań żeglarska, parkingi na samochody osobowe;

D1-1US2, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową - ośrodka usług turystyczno-wypoczynkowych, sportu i rekreacji – budynek pensjonatu wraz z domami rekreacyjno-apartamentowymi, parkingi;

Pozostałe to obszary pomocnicze tj. budynki niezbędne do obsługi funkcji podstawowej, infrastruktura techniczna oraz drogi publiczne.

Szczegółowe ustalenia planowanego przeznaczenia gruntów przedstawia Tabela 1.

Tabela 1 Planowane przeznaczenie gruntów.

Opis gruntu wg przeznaczenia	Symbol	Powierzchnia (ha)
Zabudowa usługowa – ośrodki: turystyczno-wypoczynkowe, sportu i rekreacji	1 US 2	2,52
Zabudowa urządzeń elektroenergetycznych	1E	0,01
Ulica publiczna – szerokość w liniach rozgraniczających min. 25 m,	1 KD	0,62
Tereny zieleni urządzonej	1 ZP, 2 ZP	0,50
Tereny wód powierzchniowych	1 WS	0,01
Razem		3,67

7. PROGNOZA POTENCJALNYCH DOCHODÓW MIASTA

7.1 Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej

Przewiduje się, że w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą przeznaczenia nastąpi zmiana wartości rynkowej gruntów. W celu ustalenia zmian wartości dla poszczególnych funkcji poddano analizie rynek nieruchomości na terenie miasta Żywca. Zakres czasowy badań obejmuje lata 2006-2008. Zaprezentowane ceny stanowią zdaniem autorów najbardziej prawdopodobny do uzyskania scenariusz oparty na wieloletnim doświadczeniu konsultantów w branży inwestycji na rynku nieruchomości.

Dla obszaru objętego planem przyjmuje się następujące założenia dla wyznaczenia wpływów z tytułu opłaty planistycznej:

- ➔ przyjmuje się, że uchwalenie planów może wywołać sprzedaż gruntów przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową – ośrodki: turystyczno-wypoczynkowe, sportu i rekreacji (US)
- ➔ ze względu na fakt, iż teren składa się z dwóch wydzielonych części (stanowiących 35 i 65% całości gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową) przyjęto trzy warianty sprzedaży nieruchomości w okresie pięcioletnim, zakładające sprzedaż:
 - wariant I – 100%,
 - wariant II – 65%,
 - wariant III – 35%
- ➔ przyjęto cenę gruntów przed uchwaleniem planów na poziomie 50 zł/m²
- ➔ przyjęto cenę gruntów po uchwaleniu planu – 90zł/m²,
- ➔ opłatę planistyczną przyjęto dla powyższych funkcji na poziomie 20%.

W wyniku uchwalenia planu Miasto Żywiec nie poniesie żadnych kosztów związanych z wypłatą odszkodowań z tytułu spadku wartości gruntów. Wzrost ceny 1m² na analizowanym obszarze umożliwi pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej.

Tabela 2 Prognozowana wielkość opłaty planistycznej

Opis gruntu	Symbol	Powierzchnia (m ²)	Wartość m2 przed uchwaleniem planu (zł)	Wartość m2 po uchwaleniu planu (zł)	Stawka opłaty planistycznej (%)	Przychód w poszczególnych wariantach		
						wariant I	wariant II	wariant III
Zabudowa usługowa	D1-1US2, D2.1-1US2	25200	50,00 zł	90,00 zł	20	201 600,00	131 040,00	70 560,00
Razem						201 600,00	131 040,00	70 560,00

Według powyższych wariantów w okresie pięcioletnim należy spodziewać się wpływów do budżetu miasta po uchwaleniu planu, w wysokości:

- ➔ w przypadku sprzedaży 100% gruntów opłata planistyczna wyniesie – 201 600 zł
- ➔ w przypadku sprzedaży 65% gruntów opłata planistyczna wyniesie – 131 040,00 zł
- ➔ w przypadku sprzedaży 35% gruntów opłata planistyczna wyniesie – 70 560,00 zł

7.2 Prognoza zmian podatku od nieruchomości

Podstawę i zasady podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego regulują przepisy ustaw wskazane w podstawach prawnych prognozy. Wysokość ostatecznych stawek podatków gruntowych określa rada miejska w drodze uchwały.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/267/2008 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 27 listopada 2008 r. wysokość stawki podatku od nieruchomości za 1 m² powierzchni gruntów nie objętych przepisami o podatku rolnym lub leśnym związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 0,69 zł.

Tabela 3 Oszacowanie rocznych wpływów podatkowych

Rok, za który będzie naliczany podatek	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Powierzchnia w m ²	Stawka podatku (zł/m ²)	Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości (zł)
2008	D1-1US2, D2.1-1US2	25200	0,66	16 632
2009			0,69	17 388

W wyniku zmiany stawki podatku dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dochody miasta wzrosną o 756 zł.

7.3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej

Na przedmiotowym obszarze w najbliższym nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy w związku z tym nie wystąpi powyższa opłata.

8. PROGNOZA POTENCJALNYCH WYDATKÓW MIASTA

Wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się, aby miasto Żywiec było zmuszone ponosić wydatki z tytułu wykupu gruntu na cele publiczne oraz pozostałych wydatków związanych z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

9. PODSUMOWANIE

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż miasto Żywiec na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyska wzrost dochodu podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości uzyskanego poprzez przeznaczenie gruntów pod zabudowę. Z tego tytułu zgodnie z prognozą budżet miasta będzie rokrocznie zasilany dodatkową kwotą w wysokości ok. 17 tys. zł. Dochody te w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększą się o ponad 700 zł.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości terenów, na których umożliwiające będzie wprowadzenie zabudowy usługowej – ośrodków: turystyczno-wypoczynkowych, sportu i rekreacji. Wzrost wartości stanowi warunek naliczenia opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży gruntów w okresie pięcioletnim. Dla przykładu sprzedaż 100% terenów objętych 20% stawką opłaty planistycznej przyniesie dochód w wysokości ok. 200 000 zł. Jednak należy pamiętać, że nie wszystkie nieruchomości będą przedmiotem zbycia w ciągu pięciu lat od chwili uchwalenia planu. Przeanalizowano, więc dwa inne warianty różnicując wielkość sprzedaży w okresie pięcioletnim.

Nie przewiduje się, aby Miasto Żywiec było zmuszone ponosić wydatki na infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub z tytułu wykupu gruntu na cele publiczne

Reasumując, należy ocenić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystnie wpłynie na budżet miasta w długim okresie, czyli poprzez opłatę planistyczną oraz dochody podatkowe.