



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

dla części wsi Nowa Wieś

Opracowanie:
mgr Maja Marynowicz
2025 r.

Maja Marynowicz

Spis treści

- 1. Przedmiot i cel opracowania**
- 2. Podstawy prawne**
- 3. Charakterystyka obszaru objętego planem**
 - 3.1. Użytkowanie terenów**
 - 3.1.1. Stan istniejący**
 - 3.1.2. Trendy zmian**
 - 3.2. Władanie gruntami**
- 4. Bilans terenów dla prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
- 5. Obciążenia finansowe gminy w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
 - 5.1. Koszty związane z obciążeniami finansowymi za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach**
 - 5.2. Koszty wykupu przez gminę gruntów własności innej niż gminy przeznaczone na cele publiczne gminy**
 - 5.3. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenu**
 - 5.4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego**
- 6. Dochody gminy w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
 - 6.1. Dochód ze sprzedaży gruntów gminnych**
 - 6.2. Renta planistyczna**
 - 6.3. Opłata adiacencka**
 - 6.4. Wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości**
- 7. Wnioski**

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś w gminie Lubicz.

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu gminy.

Uchwalenie planu jest ustanowieniem prawa miejscowego, które poprzez ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, powoduje określone skutki przestrzenne, ekonomiczne, prawne. Skutki te wynikają na przykład ze zmiany funkcji terenu, a więc i zmiany wartości gruntów (spadek, wzrost lub utrzymanie obecnej wartości nieruchomości).

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy, związanych z wpływem ustaleń mpzp, itp. Przyjęte rozwiązania planistyczne ocenia się w formie szacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu i osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji, ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Celem opracowania niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest określenie skutków finansowych wynikających z faktu prawnego, jakim jest uchwalenie planu.

Zakres prognozy zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2404) i obejmuje w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości

i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36. ustawy;

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2404) – akt zastosowany z uwagi na datę podjęcia uchwały intencyjnej do planu;
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 39);
- Uchwała Rady Gminy Lubicz Nr VIII/86/24 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień od tego podatku;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, uchwalony Uchwałą Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.

3. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

3.1. UŻYTKOWANIE TERENÓW

3.1.1. STAN ISTNIEJĄCY

W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz, z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.

Zgodnie z jego ustaleniami część działki nr 57/12 przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową (teren 87-RM). Tereny sąsiadujące od strony północnej zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony zachodniej i południowej pod teren zieleni krajobrazowej, zaś od strony wschodniej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

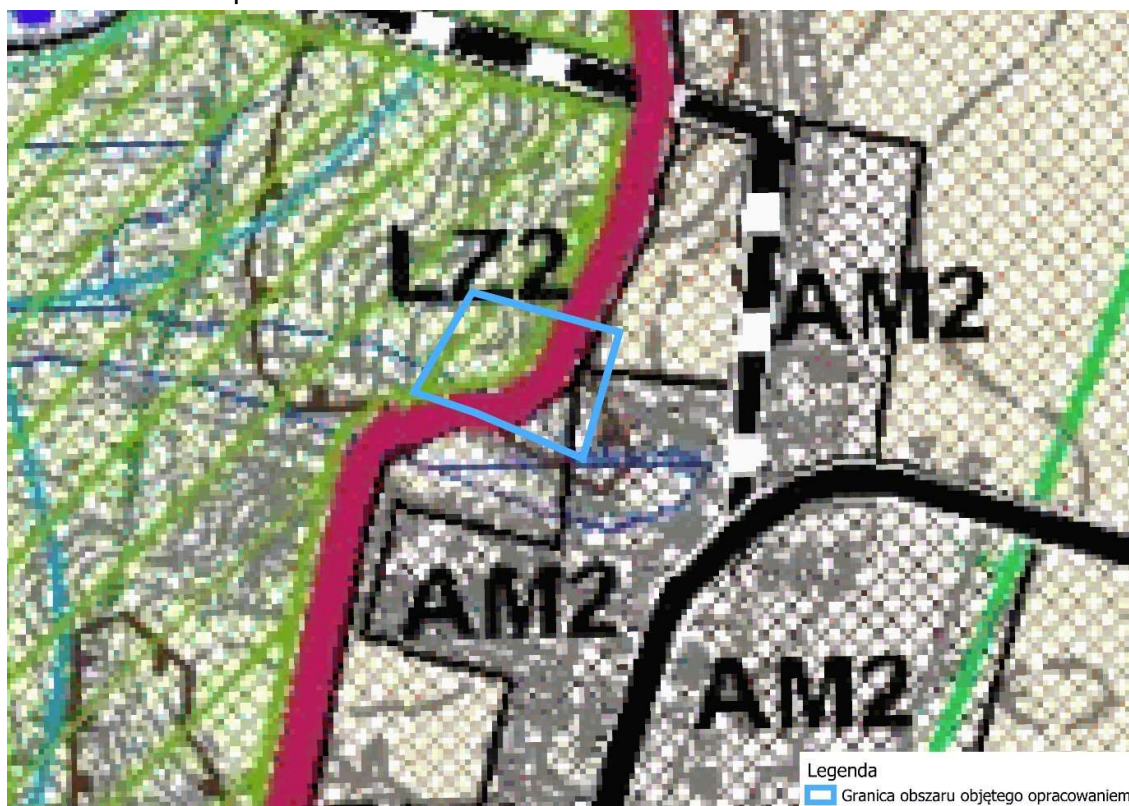


Ryc. 1. Wyrys z obowiązujących aktów prawa miejscowego.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://lubicz.e-mapa.net/>

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty przedmiotowym planem znajduje się w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz terenu predysponowanego do zalesień i zadrzewień. Zgodnie z obowiązującym Studium, obraz użytkowania każdego z terenów przedstawiono w sposób zgeneralizowany, a ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, że działka objęta projektem planu jest w stanie istniejącym zabudowana budynkiem mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej. W związku z powyższym istnieje uzasadnienie dla skorygowania granic terenu przeznaczonego pod zabudowę względem obowiązującego studium. Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Lubicz”, uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011r.



Ryc. 2. Obszar objęty planem na tle obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubicz.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://lubicz.e-mapa.net/>

3.1.2. TRENDY ZMIAN

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu obowiązującego aktualnie planu miejscowego (uchwała Nr XLI/540/22 Rady Gminy Lubicz z dnia 31 marca 2022 r.), właściciel działki objętej granicami zmiany planu, złożył uwagę polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN,U) na funkcję zgodną z dotychczasowym przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym na tamten czas planie (uchwała Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r.), tj. zabudowa zagrodowa wraz z przeznaczeniem uzupełniającym w postaci usług (nieuciążliwych). Wójt postanowił uwzględnić przedmiotową uwagę, w związku z czym w granicach działki objętej uwagą wydzielono teren 87-RM. Jednakże, z powodu przeoczenia nowo wydzielony teren nie został uwzględniony w ustaleniach § 17 pkt 3 procedowanego wtedy planu (aktualnie obowiązującego), które zawierają odstępstwo od zakazu zabudowy w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych. Przedmiotowy teren kwalifikuje się do odstępstwa od zakazu zabudowy z uwagi na brak zmiany przeznaczenia tych terenów w projekcie względem ustaleń obowiązującego na tamten

czas planu, uchwalonego uchwałą Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003 r.

Zmiana obowiązującego planu polega wyłącznie na wyeliminowaniu poczynionej pomyłki pisarskiej.

3.2. WŁADANIE GRUNTAMI

Powierzchnia obszaru opracowania planu wynosi ok 0,31 ha.

Tab. 1. Struktura władania gruntami w granicach obszaru objętego planem.

I.p.	Struktura władania	Nr działki
1)	Prywatna	57/12

4. BILANS TERENÓW DLA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tab. 2. Bilans terenów dla prognozy skutków finansowych.

L.P.	Tereny w projekcie planu	Powierzchnie (w ha)	Przeznaczenie dotychczasowe (w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego)	Teren, na którym nastąpił wzrost wartości (w ha)	Teren, na którym nie nastąpił wzrost wartości lub nastąpił niewielki wzrost wartości (w ha)
1.	MNW-U	0,31	87-RM	-	0,31

Zródło: opracowanie własne

5. OBCIĄŻENIA FINANSOWE GMINY W NASTĘPSTWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obciążenia finansowe, które musi ponieść Gmina w związku z uchwaleniem planu mogą mieć różny charakter i zakres.

Do obciążeń finansowych należą przede wszystkim:

- 1) obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach:
 - ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości,
 - zmniejszenie wartości nieruchomości,
- 2) obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości przeznaczonych do realizacji gminnych celów publicznych:
 - tereny pod drogi,
 - tereny zielone urządzone,
 - tereny pod inne lokalne cele publiczne,

- 3) obciążenia finansowe związane z kosztami budowy lub przebudowy infrastruktury technicznej:
 - drogi publiczne,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci wodociągowe,
- 4) obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego:
 - opracowanie planu,
 - wykonanie wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

5.1 KOSZTY ZWIĄZANE Z OBCIĄŻENIAMI FINANSOWYMI ZA NEGATYWNE SKUTKI WYWOŁANE NA NIERUCHOMOŚCIACH

Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach wynikają głównie z zapisów art. 36 ust 1, 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, gdy korzystanie z całej nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części lub
- 3) zamiany nieruchomości na inną.

W przedmiotowym planie miejscowym nie przewiduje się ww. obciążeń finansowych gminy za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.2. KOSZTY WYKUPU PRZEZ GMINĘ GRUNTÓW WŁASNOŚCI INNEJ NIŻ GMINY PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE GMINY

W granicach opracowania planu nie występują grunty przeznaczone na cele publiczne Gminy, które poprzez ustalenia projektu planu mogą wywołać potrzebę wykupu gruntów.

5.3. SZACUNKOWE NAKŁADY INWESTYCYJNE NA UZBROJENIE TERENU

DROGI PUBLICZNE

W projekcie planu nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych gminnych. Poprzez nowe drogi rozumie się takie, które nie są drogami istniejącymi i nie są wydzielone obecnie działką ewidencyjną, należącą do Gminy. Ewentualne koszty wynikające z budowy lub przebudowy dróg nie będą bezpośrednio wynikiem ustaleń niniejszego projektu planu miejscowego.

POZOSTAŁE UZBROJENIE

Na obszarze opracowania przebiegają sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacji sanitarnej. W sąsiedztwie przebiega dodatkowo sieć gazowa oraz telekomunikacyjna.

Trudno na chwilę obecną przewidzieć, jak będzie następował rozwój zabudowy i jakie w związku z tym rozwojem pojawią się potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Ponadto, konieczność przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej wynika z dotychczas obowiązującego planu.

5.4 OBCIĄŻENIA FINANSOWE ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ PROCESU INWESTYCYJNEGO

Koszty sporządzenia planu oraz koszty nabycia nieruchomości są kosztami związanymi z obsługą procesu inwestycyjnego.

6. DOCHODY GMINY W NASTĘPSTWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plany miejscowe wywołują szereg następstw, które oprócz konieczności ponoszenia obciążeń finansowych powodują także możliwość zwiększenia dochodów gminy. Możliwe źródła dochodów gminy przy realizacji planu miejscowego wynikają głównie z:

- 1) Sprzedaży nieruchomości gminnych.
- 2) Opłat planistycznych.
- 3) Opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
- 4) Opłat adiacenckich z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (w tym budowy dróg).
- 5) Dochodów z podatku od nieruchomości – np. zmiany podatku z rolnego lub leśnego na podatek od nieruchomości, podatków od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem.
- 6) Dochodów związanych z obrotem nieruchomościami – podatki od czynności cywilno-prawnych.
- 7) Innych dochodów – głównie dochodów z podatków z działalności gospodarczej.

6.1. DOCHÓD ZE SPRZEDAŻY GRUNTÓW GMINNYCH

W granicach planu nie występują grunty stanowiące własność gminy, które mogą być przedmiotem sprzedaży.

6.2. RENTA PLANISTYCZNA

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość

nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z projektem uchwały przewiduje się rentę planistyczną dla terenu **MNW-U**: 30%.

Jeżeli właściciele tych terenów zdecydują się sprzedać grunt w okresie krótszym niż 5 lat od uchwalenia niniejszego projektu planu, to Gmina będzie mogła naliczyć rentę planistyczną w wysokości 30% od kwoty wzrostu wartości.

6.3. OPŁATA ADIACENCKA

Pobranie opłaty jest związane z dokonaniem podziału nieruchomości i budową urządzeń infrastruktury technicznej. Projekt planu przewiduje podział terenów oraz daje możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w związku z czym mogą zaistnieć podstawy do naliczenia opłaty adiacenckiej.

6.4 WPŁYWY DO BUDŻETU GMINY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

W projekcie planu nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Celem sporządzenia niniejszego planu jest wyłącznie wyeliminowanie poczynionej pomyłki pisarskiej, co nie będzie miało znaczącego wpływu na wzrost wartości nieruchomości.

7. WNIOSKI

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), koszty, jakie może ponieść gmina, wynikają przede wszystkim z kosztów sporządzenia planu oraz, w przypadku konieczności rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu dopuszczają jednak korzystanie z indywidualnych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. W przypadku braku zasadności rozbudowy sieci, Gmina nie będzie zmuszona do ponoszenia kosztów z tym związanych.

Sporządzenie niniejszego planu jest podyktowane wyłącznie potrzebą wyeliminowania poczynionej pomyłki pisarskiej.

Niniejsza prognoza skutków finansowych została wykonana na bazie pewnych założeń, których wykonanie ma nastąpić od wprowadzenia w życie planu i tylko przy ich zaistnieniu, uzyskane wyniki będą właściwe. Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.