

*Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
części wsi Józefostaw, gmina Piaseczno*

SPAT

Biuro projektowania
urbanistycznego i gospodarki
przestrzennej

Opracował

Rzecznawca Majątkowy

mgr Jacek Chruślicki

nr uprawnień 6183

Błonie, 2017 r.

Spis treści

Spis treści	2
Wprowadzenie.....	3
1. Cel i zakres opracowania.....	4
1.1. Cel opracowania.....	4
1.2. Zakres opracowania.....	4
2. Podstawy prawne sporządzenia prognozy.....	5
3. Źródła informacji.....	5
4. Charakterystyka obszaru objętego granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	6
5. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody i wydatki gminy Piaseczno	11
5.1. Dochody gminy Piaseczno	11
5.1.1 Dochody z tytułu wzrostu wartości w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	11
5.1.2 Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z podziału nieruchomości.....	12
5.1.3 Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.....	12
5.1.4 Dochody z tytułu podatku od nieruchomości.....	12
5.1.5 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (umowy sprzedaży nieruchomości).....	14
5.2. Wydatki gminy Piaseczno	15
5.2.1 Wydatki z tytułu zmniejszenia wartości w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	15
5.2.2 Wydatki z tytułu wypłaty odszkodowania oraz wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogi gminne.....	15
5.2.3 Wydatki związane z realizacją inwestycji gminnych wynikających z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	18
6. Wnioski i zalecenia	18

Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zobowiązany jest m.in. do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów art. 36 tej ustawy.

Jak wynika z przepisu § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

- 1) 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 ww. ustawy,
- 2) prognozę 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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej prognozą, jest elementem, który może wpływać na kształtowanie ładu przestrzennego na terenie gminy.

Prognoza nie stanowi podstawy do orzekania w sprawach indywidualnych i nie może stanowić podstawy do wydawania, w oparciu o zapisy w niej zawarte, decyzji administracyjnych.

Zawarte w prognozie dane dotyczące cen nieruchomości nie mogą stanowić m.in. podstawy ustalania odszkodowań za poszczególne nieruchomości, jak również nie mogą stanowić podstawy do ustalania cen nabycia lub zbycia nieruchomości.

W prognozie wykorzystane zostały informacje na temat aktualnych stawek podatków i opłat lokalnych oraz cen transakcyjnych, bez uwzględniania trendu czasowego oraz wzrostu podatków i innych opłat.

Prognoza obejmuje okres 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. lata w których mogą następować, w oparciu o art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzajemne rozliczenia pomiędzy gminą Piaseczno a właścicielami nieruchomości, wynikające z nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Cel i zakres opracowania

1.1. Cel opracowania

Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław, gmina Piaseczno.

1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje:

- 1) 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 ww. ustawy,
- 2) prognozę 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.

2. Podstawy prawne sporządzenia prognozy

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.),
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587) ,
- 3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomości (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774)
- 4) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- 5) ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.),
- 6) ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 626 ze zm),
- 7) ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U z 2014 r, poz.849 ze zm.)
- 8) uchwała nr 928/XXXIII/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław.

3. Źródła informacji

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław,
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wsi Józefosław
- 3) uchwała nr 1577/LIII/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 10 listopada 2010 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Piaseczno, z późniejszymi zmianami,
- 4) informacje na temat cen transakcyjnych uzyskane w Starostwie Powiatowym w Piasecznie,
- 5) informacje na temat ściągальności podatków i opłat lokalnych na terenie gminy Piaseczno, uzyskane w Urzędzie Miasta w Piasecznie,
- 6) informacje, uzyskane w Urzędzie Miasta Piaseczno, o planowanych inwestycjach, w związku ze zmianą planu, i ich kosztach.

4. Charakterystyka obszaru objętego granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

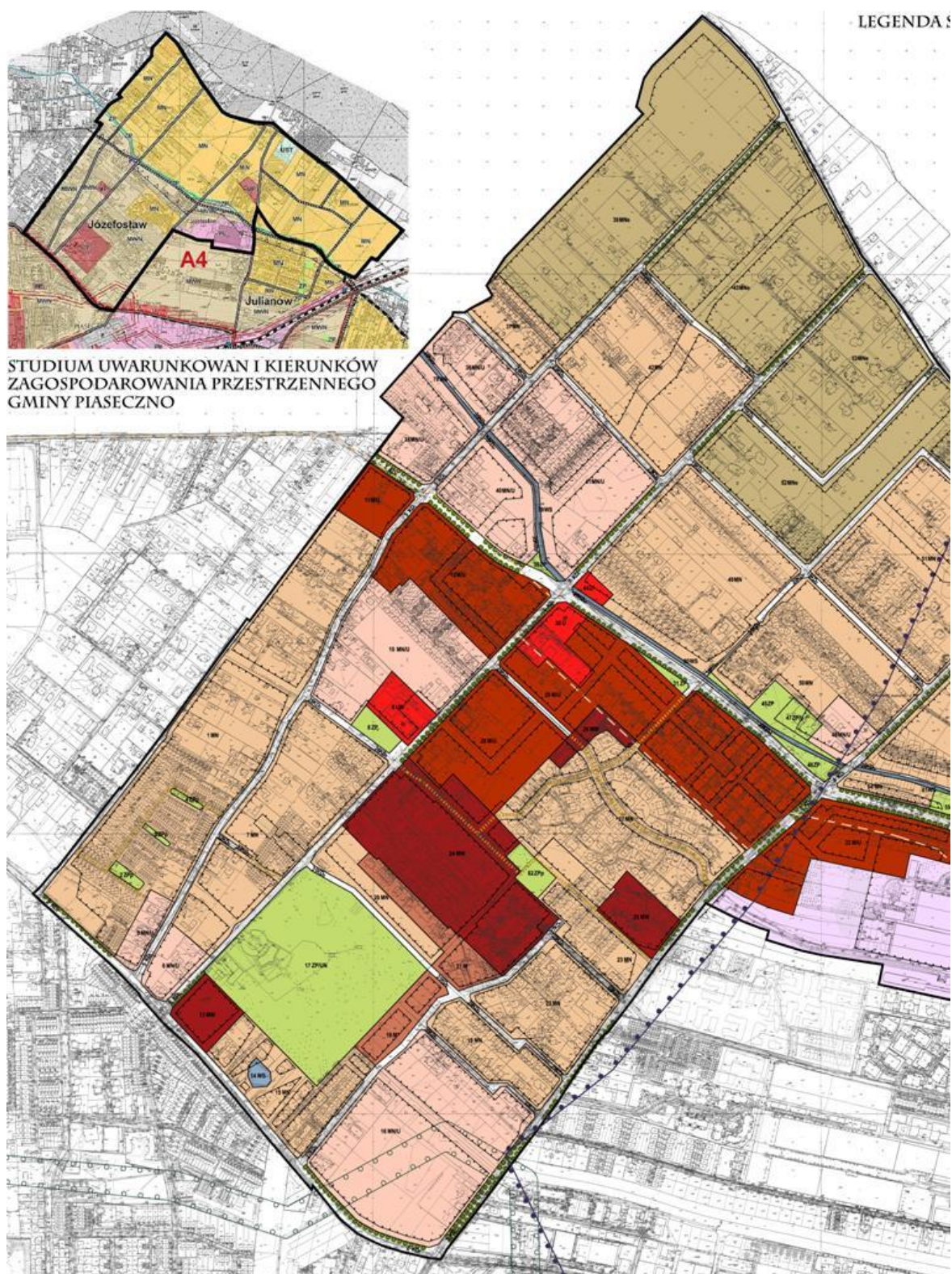
Granice terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław, orientacyjne przebiegają w następujący sposób:

- od północnego zachodu – granica administracyjna gminy Piaseczno,
- od północnego wschodu – granica administracyjna gminy Piaseczno,
- od południowego wschodu – granica administracyjna gminy Piaseczno na odcinku od ul. Działkowej do Rowu Jeziorki,
- od południa – granica wsi Józefosław i Julianów,
- od wschodu – ul. Julianowska na odcinku od ul. Kameralnej do południowej granicy terenu fabryki Thomson Technicolor,
- od południa – południowa granica terenu fabryki Thomson Technicolor,
- od południowego wschodu – ul. Wilanowska, od południowej granicy terenu fabryki Thomson Technicolor do ul. Geodetów,
- od południowego zachodu – ul. Geodetów.

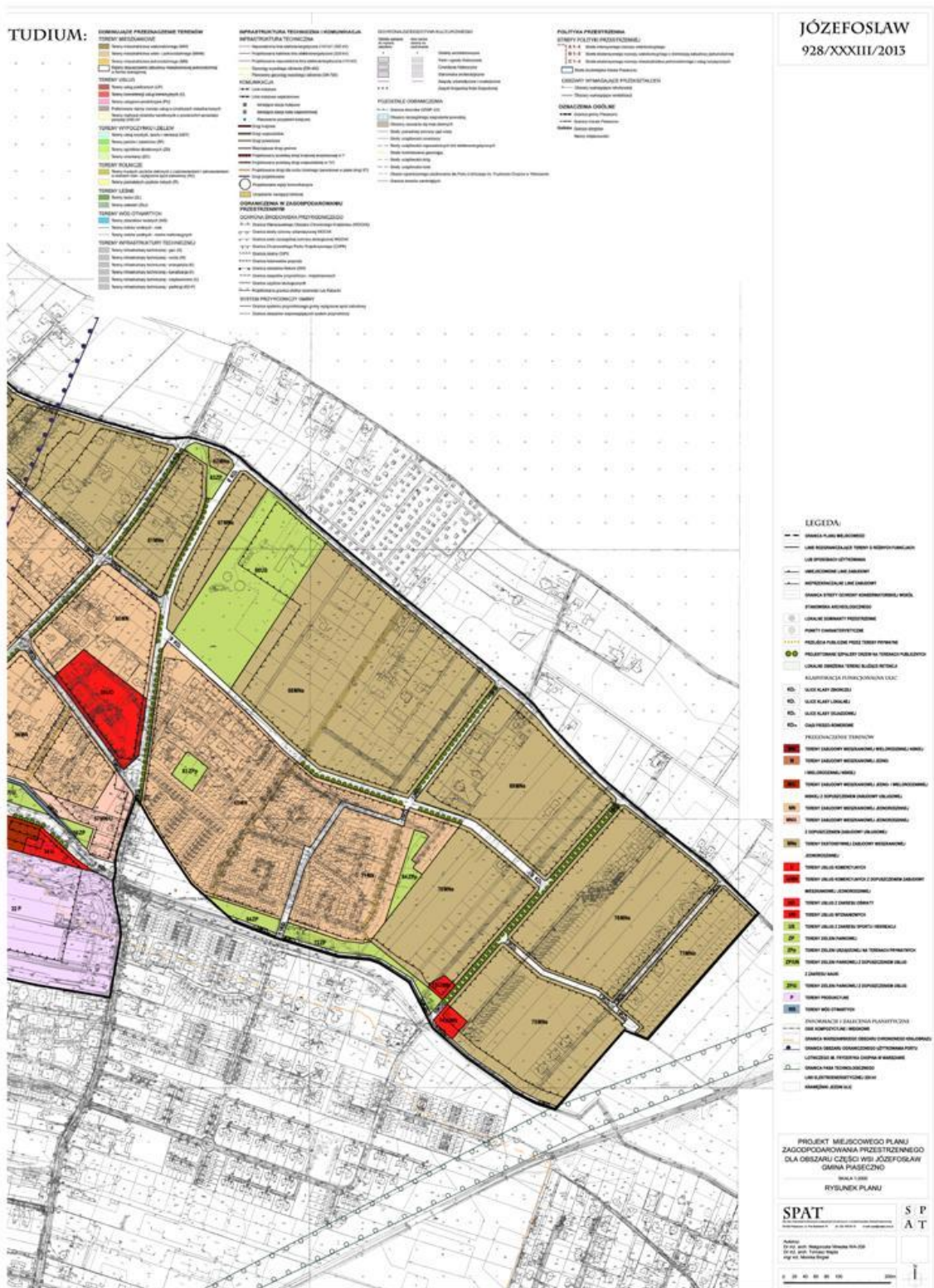
Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 300 ha.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały na poniższych rysunkach

Część zachodnia



Część wschodnia



Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 5) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**,
- 6) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 7) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,
- 8) tereny usług z zakresu oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
- 9) tereny usług kultu religijnego – oznaczone na rysunku planu symbolem **UW**,
- 10) tereny usług zakresu sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 11) tereny zieleni parkowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 12) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP_P**,
- 13) tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług z zakresu nauki – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/UN**,
- 14) tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/U**,
- 15) tereny produkcyjne – oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 17) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- 18) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 19) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,

20) tereny dróg publicznych, ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPR**.

Powierzchnie poszczególnych rodzajów przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiają się następująco:

Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Powierzchnia (ha)	Procentowo w granicach planu (%)
1	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	95,96	35,50
2	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej	8,48	3,14
3	MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	46,95	17,37
4	MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	3,36	1,24
5	U/MN	Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,45	0,17
6	U	Tereny usług komercyjnych	1,56	0,58
7	UO	Tereny usług z zakresu oświaty	2,27	0,84
8	UW	Tereny usług wyznaniowych	0,83	0,31
9	MNe	Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	80,35	29,72
10	US	Tereny usług z zakresu sportu i rekreacji	4,78	1,77
11	ZP	Tereny zieleni parkowej	2,95	1,09
12	ZPp	Tereny zieleni urządzonej	1	0,37
	ZP/U	Tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług	0,97	0,36
13	ZP/UN	Tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług z zakresu nauki	8,17	3,02
14	P	Tereny produkcyjne	10,8	4,00
15	Pt	Tereny parkingów publicznych	0,2	0,07
16	WS	Tereny wód powierzchniowych	1,24	0,46
RAZEM			270,32	100,00

5. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody i wydatki gminy Piaseczno

5.1. Dochody gminy Piaseczno

5.1.1 Dochody z tytułu wzrostu wartości w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest udziałem gminy w zysku jaki uzyskuje właściciel nieruchomości z tytułu wzrost jej wartości na skutek działań podjętych i sfinansowanych przez gminę, z środków publicznych.

Zalecam zastosowanie maksymalnej, przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stawkę, a mianowicie 30%.

Należy podkreślić, że wynika to z sytuacji, że większość transakcji na gruntach innych niż tereny przeznaczone pod inwestycje komercyjne, w tym również związane z działalnością deweloperską, odbywa się po upływie 5 lat od dnia uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym, nie należy liczyć na znaczne wpływy z tego tytułu.

W przypadku gruntów wykorzystywanych na cele komercyjne, w tym również przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (deweloperzy), ich nabywcy dokonując zakupu takich gruntów przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, są skłonni pokryć koszty wynikające z ww. opłaty i doliczyć jej wysokość do ceny nabycia, gdyż rozliczą ją w kosztach swojej działalności.

W projekcie przedłożonym do sporządzenia niniejszej prognozy stawka opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalona została na poziomie 0%, w związku z czym odstąpiono od ustalania dochodu gminy Piaseczno z tego tytułu.

5.1.2 Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z podziału nieruchomości

Zgodnie z przepisem art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w przypadku podziału nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne lub leśne, ich właściciel jest zobowiązany do zapłaty opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącej wynikiem jej podziału.

Jak z powyższego wynika, opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości, jest również konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany przeznaczenia gruntów z rolnych i leśnych na inne, co w przypadku podziału dokonywanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego skutkuje koniecznością uiszczenia przez niego, na rzecz gminy opłaty adiacenckiej.

Opłata z tego tytułu może być ustalona na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w związku z jej podziałem.

5.1.3 Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej

Kolejnym źródłem dochodów, będących konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może być opłata adiacencka z tytułu wybudowania z środków publicznych urządzeń infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że opłata ta może być ustalona tylko w stosunku do nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na cele inne niż rolne i leśne.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

5.1.4 Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Jak ustalono w Urzędzie Miasta Piaseczno, ściągalsność podatku od nieruchomości na terenie gminy Piaseczno jest obecnie na poziomie 90%.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 1a ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, podstawą naliczenia podatku są dane dotyczące rodzaju użytków, zawarte w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez właściwego starostę.

Oznacza to, że ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie muszą automatycznie wywoływać skutków podatkowych.

Na podstawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz obecnych stawek z tytułu podatku od nieruchomości, oraz w oparciu o podane poniżej założenia, dochody z tego tytułu mogą w prognozowanym okresie wynieść

Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Grunty niezabudowane	Budynki
1	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	278 284,00	158 334,00
2	MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej	24 592,00	27 984,00
3	MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	198 129,00	905 242,95
4	MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	14 179,20	68 664,96
5	U/MN	Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 691,00	19 255,05
6	U	Tereny usług komercyjnych	11 388,00	219 928,80
7	UO	Tereny usług z zakresu oświaty	-	-
8	UW	Tereny usług wyznaniowych	-	-
9	MNe	Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	233 015,00	88 385,00
10	US	Tereny usług z zakresu sportu i rekreacji	-	-
11	ZP	Tereny zieleni parkowej	-	-
12	ZPp	Tereny zieleni urządzonej	-	-
	ZP/U	Tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług	-	-
13	ZP/UN	Tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług z zakresu nauki	-	-
14	P	Tereny produkcyjne	78 840,00	1 522 584,00
15	Pt	Tereny parkingów publicznych	-	-
16	WS	Tereny wód powierzchniowych	-	-
RAZEM			841 118,20	3 010 378,76
			3 851 496,96	

Powyższe zestawienie przedstawia roczne dochody gminy Piastów, z tytułu podatku od nieruchomości na koniec piątego, ostatniego roku prognozy, przy przyjęciu następujących założeń:

1) stawka podatku od:

a) gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe – 0,29 zł/m²,

- b) budynków mieszkalnych – 55 zł/m² powierzchni użytkowej,
 - c) gruntów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą – 0,73 zł/m²,
 - d) budynków związanych z działalnością gospodarczą – 20,14 zł/m² powierzchni użytkowej,
- 2) przy gruntach o przeznaczeniach mieszanych (usługowo-mieszkaniowych) przyjęto dla powierzchni funkcji dominującej współczynnik korekcyjny 0,7, dla funkcji uzupełniającej 0,3,
- 3) przy budynkach przyjęto dla powierzchni współczynniki korekcyjne określone w punkcie 2, oraz współczynniki zabudowy na poziomie – dla funkcji dominującej i uzupełniającej – po 0,3.

5.1.5 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (umowy sprzedaży nieruchomości)

Na podstawie danych rynkowych, przyjęto założenie, że w okresie prognozy na lokalnym rynku nieruchomości może znaleźć się w obrocie, ok. 15% powierzchni gruntów dotyczących budownictwa o różnym charakterze, objętych projektem planu.

W związku z tym dochody gminy Piaseczno z tego tytułu mogą wynieść:

$$PCC = S_{Pod} \cdot C_N \cdot P \cdot U = 2\% \cdot 350 \cdot (247,91 \cdot 10000) \cdot 15\% = 2\,603\,055 \text{ zł}$$

S_{Pod} – stawka podatku od czynności cywilnoprawnych

C_N – średnie ceny transakcje dotyczące nieruchomości

P – powierzchnia gruntów mogących być przedmiotem obrotu w m²,

U – wielkość obrotu ww. gruntami

5.2. Wydatki gminy Piaseczno

5.2.1 Wydatki z tytułu zmniejszenia wartości w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Jak wynika z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydatkami jakie mogą obciążyć budżet gminy Piaseczno z tytułu, o którym mowa w art. 36 ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są wydatki, które wynikają ze zmniejszenia intensywności zabudowy, w szczególności na terenach oznaczonych symbolem planistycznym 12MNE i 15MNE, gdzie współczynnik intensywności został ustalony na poziomie 0,4, co skutkuje zmniejszeniem powierzchni całkowitej budynków budowanych na tym terenie.

Jak ustalono na podstawie informacji z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektu mpzp, inwentaryzacji intensywności zabudowy oraz powierzchni poszczególnych obszarów planistycznych, przy założeniu ceny 1 m² powierzchni nieruchomości zabudowanej budynkiem na poziomie 3000 zł (dane ze Starostwa Powiatu Piaseczyńskiego oraz ofert sprzedaży nieruchomości), wysokość odszkodowań z tego tytułu może wynieść

$$WO = P_p \cdot W_Z \cdot C_N = 18\,467 \cdot (0,6 - 0,4) \cdot 3000 = 11\,080\,200 \text{ zł}$$

Gdzie:

P_p – przewidywana powierzchnia, za którą może zaistnieć konieczność zapłaty odszkodowania

W_Z – różnica we współczynniku zabudowy pomiędzy istniejącym planem a projektem planu

C_N – cena 1 m² powierzchni zabudowanej budynkiem

Ponadto dodatkowe koszty związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania mogą wynikać:

1) z ewentualnej konieczności wykupu działek ewidencyjnych nr 86/11, 88/11, 86/12 i 88/12 o łącznej powierzchni 1687 m², które w obecnie obowiązującym mpzp przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN), a w projektowanym pod zieleń parkową z dopuszczeniem usług (2ZP/U). Należy w tym miejscu podkreślić, że pomimo iż poszczególne działki nie miały możliwości zagospodarowania ich zgodnie z przeznaczeniem w planie, to jednak właściciele moli dokonać ich scalenia. Przy średniej cenie sprzedaży nieruchomości

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 350 zł, koszt nabycia tych nieruchomości może wynieść **590 450 zł**,

2) z ewentualnej konieczności wykupu nieruchomości o powierzchni 1 100m², które w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zielenią parkową (6ZP), a w obecnym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (10MN/U) – koszt nabycia nieruchomości **385 000 zł**,

3) z ewentualnego wykupu nieruchomości, które w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znalazły się na terenach oznaczonych symbolem 2ZP, gdzie koszt zakupu tych terenów kształtować się może na poziomie **1 200 000 zł**.

4) z ewentualnego wykupu terenów o powierzchni 1 800 m², oznaczonych w nowym planie jako 4ZP, a obecnie 8MN/U, za kwotę **630 000 zł**. Tereny te mają być dzierżawione przez gminę, ale zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel może żądać ich wykupu przez gminę.

W oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o orzecznictwo sądowe należy zaznaczyć, że wykup gruntów, o których mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, odbywa się wg stanu sprzed uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o zapisy dotyczące danych terenów zawarte w starym mpzp.

5.2.2 Wydatki z tytułu wypłaty odszkodowania oraz wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogi gminne

Jak wynika z treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław, część nieruchomości znajduje się w liniach rozgraniczających dróg publicznych z przeznaczeniem na poszerzenie niektórych publicznych dróg gminnych lub budowę nowych.

Wiąże się to z koniecznością wykupu lub przejęcia z mocy prawa części nieruchomości, za które gmina Piaseczno będzie musiała zapłacić, bądź to w formie odszkodowania, bądź też w wyniku ustalenia ceny nabycia w drodze rokowań.

Należy podkreślić, że w niektórych przypadkach wynikać to będzie nie z działalności prowadzonej przez gminę Piaseczno, ale będzie efektem działań właścicieli na ich nieruchomościach.

Takim przypadkiem jest art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Za działki gruntu, o których mowa wyżej, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Należy podkreślić, że procedura odszkodowawcza wszczynana jest na wniosek właściciela bądź użytkownika wieczystego. Roszczenie z ww. nie ulega przedawnieniu, co może skutkować tym, że po podziale nieruchomości, w wyniku którego część nieruchomości przeszła na własność gminy Piaseczno, właściciele lub użytkownicy wieczystości, zwrócą się o wypłatę odszkodowania z tego tytułu, w okresie gdy wzrosną ceny nieruchomości.

Odszkodowanie z tego tytułu ustalane jest w oparciu o stan nieruchomości na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział i cen nieruchomości z dnia wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.

Częściami nieruchomości, które przechodzą na własność zarządcy drogi w wyniku podziału dokonanego na wniosek jej właściciela lub użytkownika wieczystego, są nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się w liniach rozgraniczających drogi

W oparciu o przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno oraz dane z rejestru cen i wartości prowadzonego przez Starostę Piaseczyńskiego, ustalono, że w sytuacji, gdyby cena 1 m² działek kupowanych pod

drogi kształtująca się obecnie na poziomie 70 zł/m², nie uległa zmianie, w prognozowanym okresie koszty związane z przejmowaniem nieruchomości pod publiczne drogi gminne, kształtować się mogą następująco:

Oznaczenie drogi w planie	Powierzchnia do przejęcia przez gminę Piaseczno	Koszt
2KDZ	500	35 000,00 zł
6KDL	2 453	171 710,00 zł
7KDL	125	8 750,00 zł
8KDL	200	14 000,00 zł
9KDL	5 100	357 000,00 zł
10KDL	1 070	74 900,00 zł
11KDL	400	28 000,00 zł
12KDL	3 380	236 600,00 zł
13KDD	1 750	122 500,00 zł
14KDD	770	53 900,00 zł
15KDD	624	43 680,00 zł
19KDD	3 017	211 190,00 zł
20KDD	1 187	83 090,00 zł
21KDD	964	67 480,00 zł
22KDD	2 907	203 490,00 zł
23KDD	568	39 760,00 zł
32KDD	347	24 290,00 zł
33KDD	3 592	251 440,00 zł
35KDD	3 217	225 190,00 zł
36KDD	368	25 760,00 zł
36KDpr	138	9 660,00 zł
43KDpr	445	31 150,00 zł
34KDD'	939	65 730,00 zł
35KDD'	791	55 370,00 zł
42KDpr	458	32 060,00 zł
37KDpr	789	55 230,00 zł
38KDpr	1 489	104 230,00 zł
39KDpr	1 219	85 330,00 zł
40KDpr	415	29 050,00 zł
41KDpr	1 460	102 200,00 zł
RAZEM	40 682	2 847 740,00 zł

Powyższa prognoza dotycząca kosztów związanych z odszkodowaniami za nieruchomości przejmowanymi pod publiczne drogi gminne, opiera się na założeniu, że wszyscy ich właściciele bądź użytkownicy dokonają podziału nieruchomości, z jednoczesnym wydzieleniem działek przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod publiczne drogi gminne.

5.2.3 Wydatki związane z realizacją inwestycji gminnych wynikających z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Jak ustalono w Urzędzie Miasta Piaseczno, nie są planowane inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Wnioski i zalecenia

Celem niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Józefosław, była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów, wynikających z tytułu przyjęcia przez Radę Miejską w Piasecznie, pewnych założeń kształtujących politykę przestrzenną na tym terenie.

Jak zostało to przedstawione powyżej, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest działalnością gminy, która wpływa na wartość nieruchomości i jest wkładem gminy w potencjalne zyski właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również mogą ulec istotnym zmianom, z uwagi na następujące czynniki:

- polityka podatkowa państwa i gminy – mogą ulec zmianie stawki podatku od nieruchomości, jak również podatek od nieruchomości może zostać zastąpiony podatkiem katastralnym; podobna sytuacja występuje w przypadku podatku od czynności cywilnoprawnych będącym dochodem gminy,
- nieprzewidywalność rynku nieruchomości – zmianom mogą ulec ceny rynkowe nieruchomości, co wpływać może m.in. na dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych, jak również na wydatki związane z koniecznością wykupów gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę lub poszerzenie istniejących dróg publicznych, co wynika z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- nieprzewidywalność działań podejmowanych przez właścicieli nieruchomości – grunty niezabudowane przeznaczone np. pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, mogą nie być zabudowane, i w związku z powyższym dochody z tytułu podatku od nieruchomości mogą być niższe, gdyż jak to zostało podane wyżej, podstawą ustalenia kwoty podatku są

informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków; ponadto nie można przewidzieć w ilu przypadkach właściciele bądź użytkownicy wieczystości nieruchomości wystąpią z wnioskami o podział nieruchomości, co w przypadku części tych nieruchomości, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po budowę lub poszerzenie publicznych dróg gminnych, wiąże się z przejściem tych części na własność gminy, a tym samym z koniecznością wypłaty odszkodowania za przejętą nieruchomość,

- czynniki makro- i mikroekonomiczne, kształtujące gospodarkę, a tym samym wpływające na generowanie zainteresowania inwestowaniem na analizowanym terenie.

Z uwagi na wkład Miasta i Gminy Piaseczno, jakim jest niewątpliwie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zyski właścicieli nieruchomości, proponuję następujące rozwiązania:

- wprowadzenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a maksymalnej stawce, a mianowicie 30%; jak to zostało podkreślone powyżej, właściciele nieruchomości mają świadomość istnienia takiej opłaty w okresie 5 lat od uchwalenia mpzp, a tym samym ilość transakcji w tym okresie nie będzie zbyt duża, co przy niższej stawce procentowej, nie przyniesie gminie dużych dochodów,

- wprowadzenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału; opłata ta może rekompensować gminie koszty związane z koniecznością zapłaty odszkodowania za grunty, które z mocy prawa przeszły na własność gminy (pod gminne drogi publiczne) w wyniku tego samego podziału,

- wprowadzenie opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania z środków publicznych urządzeń infrastruktury technicznej; należy podkreślić, że zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej, rozumie się również budowę dróg.

Proponowane, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego podstawą sporządzenia niniejszej prognozy, rozwiązania, wskazują, że wydatki mogą przewyższyć dochody, jednak, co należy podkreślić, przy sporządzaniu prognozy przyjęto założenie wystąpienia maksymalnych obciążeń i dochodów dla budżetu gminy Piaseczno z uwagi na nieprzewidywalność zdarzeń, o których mowa wyżej.

Ponadto nie jest to ostateczna wersja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, i rozwiązania zawarte w wersji ostatecznej, w tym po uzgodnieniach, mogą znacznie odbiegać od przedłożonych na etapie sporządzania prognozy, a tym samym ich skutki finansowe mogą znacząco się różnić od zawartych w tej prognozie.