

*Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
części wsi Józefostaw III, 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 własne i wydatki | 8 |
| 5.1. Dochody gminy Piaseczno | 8 |
| 5.1.1 Dochody z tytułu wzrostu wartości w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 8 |
| 5.1.2 Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z podziału nieruchomości..... | 9 |
| 5.1.3 Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej..... | 9 |
| 5.1.4 Dochody z tytułu podatku od nieruchomości..... | 9 |
| 5.1.5 Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (umowy sprzedaży nieruchomości) | 11 |
| 5.2. Wydatki gminy Piaseczno | 11 |
| 5.2.1 Wydatki z tytułu zmniejszenia wartości w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 11 |
| 5.2.2 Wydatki z tytułu wypłaty odszkodowania oraz wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogi gminne | 11 |
| 5.2.3 Wydatki związane z realizacją inwestycji gminnych wynikających z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego..... | 13 |
| 6. Wnioski i zalecenia | 14 |

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 III, 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 63/V/2011 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III.

3. Źródła informacji

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław III,
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wsi Józefosław III,
- 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 ściągłości podatków i opłat lokalnych na terenie gminy Piaseczno, uzyskane w Urzędzie Miasta w Piasecznie,

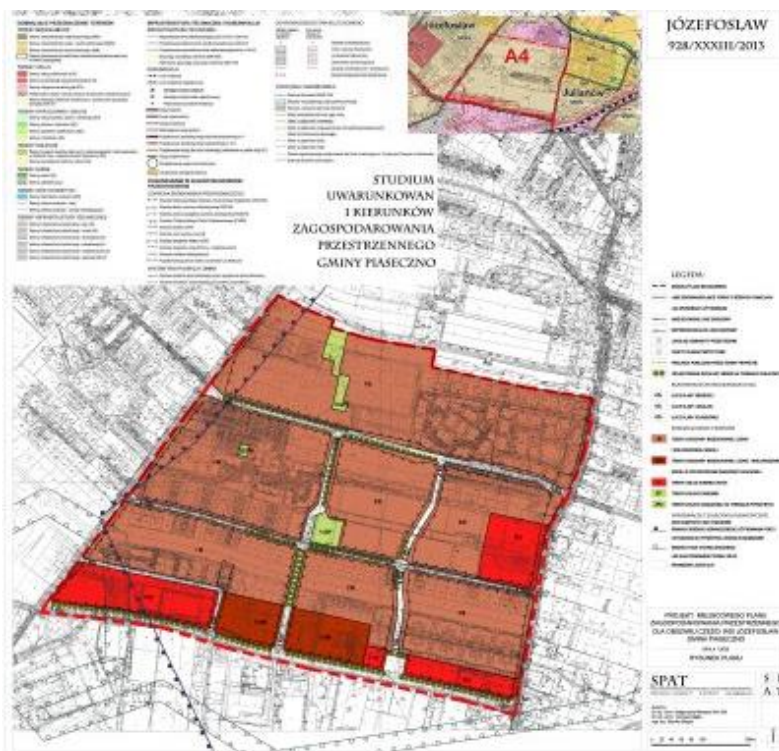
- 6) informacje, uzyskane w Urzędzie Miasta Piaseczno, o planowanych inwestycjach, w związku ze zmianą planu, i ich kosztach.

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 zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wilanowskiej,
- od północy – południowa granica terenu fabryki Thomson Technicolor, (południowe i zachodnie granice działek nr ew. 106/2, 99/3 i 99/1),
- od południa – południowa linia rozgraniczająca ul. Geodetów, na odcinku od ul. Wilanowskiej do ul. Julianowskiej,
- od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Julianowskiej na odcinku od południowej granicy terenu fabryki Thomson Technicolor (działki nr ew. 106/2) do ul. Geodetów.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiony został na poniższym rysunku



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 jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MW**,
- 4) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 5) tereny zieleni parkowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPp**,
- 7) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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 | MW | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 21,33 | 39,19 |
| 2 | MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 25,12 | 46,15 |
| 3 | U/MN | Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 2,54 | 4,67 |
| 4 | U | Tereny usług | 4,26 | 7,83 |
| 5 | ZP | Tereny zieleni parkowej | 0,7 | 1,29 |
| 6 | ZPp | Tereny zieleni urządzonej | 0,48 | 0,88 |
| RAZEM | | | 54,43 | 100,00 |

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

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, ściągalność 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 | MW | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 61 857,00 | 82 120,50 |
| 2 | MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 72 848,00 | 41 448,00 |
| 3 | U/MN | Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 15 189,20 | 218 765,12 |
| 4 | U | Tereny usług | 31 098,00 | 686 371,20 |
| 5 | ZP | Tereny zazieleni parkowej | - | - |
| 6 | ZPp | Tereny zieleni urządzonej | - | - |
| RAZEM | | | 180 992,20 | 1 028 704,82 |

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:

$$PCC = S_{Pod} \cdot C_N \cdot P \cdot U = 2\% \cdot 350 \cdot (53,25 \cdot 10000) \cdot 15\% = 559\,125 \text{ zł}$$

S_{Pod} – stawka podatku od czynności cywilnoprawnych

C_N – średnie ceny transakcje dotyczące nieruchomości

P – powierzchnia gruntów mogących być przedmiotem obrotu w m^2 ,

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

Zapisy zawarte w przedłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania, ni zawierają informacji o terenach, które mogłyby stracić na wartości w wyniku uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym odstąpiono od ustalenia wydatków z tytułu odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości, będącej konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 III, 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 |
|---------------------------|---|----------------------|
| 2KDL | 1 000 | 70 000,00 zł |
| 3KDL | 1 375 | 96 250,00 zł |
| 4KDL | 700 | 49 000,00 zł |
| 5KDD | 2 577 | 180 390,00 zł |
| 6KDL | 322 | 22 540,00 zł |
| 7KDD | 1 700 | 119 000,00 zł |
| RAZEM | 7 674 | 537 180,00 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 III, 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 wieczysti nieruchomości wystąpią z wnioskami o podział nieruchomości, co w przypadku części tych nieruchomości, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod 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 dochody przewyższają wydatki, jednak, co należy podkreślić, 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.