

## Spis treści:

1.	Wprowadzenie	str. 3
2.	Synteza rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	str. 3
3.	Struktura władania w obszarze objętym ustaleniami planu	
4.	Wpływy i wydatki gminy związane z realizacją planu miejscowego	
4.1.	Wydatki gminy związane z obrotem nieruchomości	str. 5
4.2.	Wpływy związane z obrotem nieruchomościami	str. 6
4.3.	Wydatki związane z uzbrojeniem terenu realizowanym przez gminę	str. 7
4.4.	Wpływy związane z uzbrojeniem terenu	str. 8
5.	Kalkulacje dotyczące skutków i zalecenia dotyczące sposobów przeprowadzenia inwestycji	
5.1.	Analiza statyczna	str. 8
5.2.	Uwagi końcowe	str. 10

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KARPNIKI I CZĘŚCI WSI BOBRÓW  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU**

## **1. WPROWADZENIE**

1. Niniejsza prognoza jest opracowaniem towarzyszącym projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karpniki i części wsi Bobrów, wykonywanym na podstawie umowy Nr ZP01/2005 z dnia 18 lutego 2005 r., zawartej pomiędzy Urzędem Gminy Mysłakowice i Jeleniogórskim Biurem Projektowania i Planowania.

2. Podstawą prawną opracowania prognozy jest Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587).

## 2. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada się wprowadzenie nowej zabudowy oraz nowych funkcji terenu na obszarach upraw rolnych i nieużytków. Dominującym sposobem użytkowania ma być zespół pól golfowych, funkcjonujących w ścisłym związku z terenami usług turystyki o zróżnicowanym standardzie.

2. Przewidywane skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą dotyczyć dwóch podstawowych sfer działalności inwestorskiej w obszarze objętym opracowaniem: inwestycji związanych z funkcjonowaniem zabudowy oraz funkcji terenu, których rozwój przewiduje projekt planu oraz inwestycji gminnych, związanych z rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Zakres niniejszej prognozy ograniczono do oszacowania potencjalnych wydatków oraz wpływów gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. W obszarze objętym ustaleniami planu wydziela się następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o funkcjach oznaczonych na rysunku symbolem: MN,
- 2) zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki, o funkcji oznaczonej na rysunku symbolem: MN/UT,
- 3) zabudowy usług turystyki, o funkcji oznaczonej na rysunku następującymi symbolem: UT
- 4) sportu i rekreacji, o funkcji oznaczonej na rysunku symbolem: US,
- 5) rolnicze, o funkcji oznaczonej na rysunku symbolem R,
- 6) zabudowy zagrodowej, o funkcji oznaczonej na rysunku symbolem RM,
- 7) lasów, o funkcji oznaczonej na rysunku symbolem ZL,
- 8) wód powierzchniowych, o funkcji oznaczonej na rysunku symbolem WS,
- 9) komunikacji drogowej, o funkcji oznaczonej na rysunku następującymi symbolami:
  - a) KDD - dla terenów dróg dojazdowych (publicznych),
  - b) KDW - dla terenów dróg wewnętrznych,
  - c) KDr - dla terenów dróg gospodarczych na terenach rolniczych.

**Tabela 1. Zestawienie powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rezydencjonalnej)- MN**

Obszar objęty ustaleniami planu		Powierzchnia terenów zabudowy istniejącej		Powierzchnia terenów zabudowy planowanej	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
pow. obszaru planu [ha]	% obszaru planu	zabudowa istn. [ha]	% obszaru planu	zabudowa proj. [ha]	% obszaru planu
235	100%	0	0%	0,24	0,1%

**Tabela 2. Zestawienie powierzchni zabudowy usługowej – UT**

Obszar objęty ustaleniami planu		Powierzchnia terenów zabudowy istniejącej		Powierzchnia terenów zabudowy planowanej	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
pow. obszaru planu [ha]	% obszaru planu	zabudowa istn. [ha]	% obszaru planu	zabudowa proj. [ha]	% obszaru planu
235	100%	0	0%	13,86	6%

**Tabela 3. Zestawienie powierzchni terenów sportu i rekreacji- US**

Obszar objęty ustaleniami planu		Powierzchnia terenów istniejąca		Powierzchnia terenów planowana	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
pow. obszaru planu [ha]	% obszaru planu	powierzchnia istn. [ha]	% obszaru planu	powierzchnia proj. [ha]	% obszaru planu
235	100%	0	0%	66,15	28%

4. Plan zakłada rozwój układu komunikacji samochodowej służącego obsłudze planowanej zabudowy i jej otoczenia w podstawowym zakresie, jako dróg:

- 1) dojazdowych- publicznych, planowanych do modernizacji jako zadanie własne gminy lub przekazywanych w jej zarząd przez inwestora po ich zbudowaniu (oznaczonych w planie symbolem KDD),
- 2) wewnętrznych- planowanych do budowy jako zadanie własne inwestorów realizujących zespoły zabudowy(oznaczonych w planie symbolem KDW).

**Tabela 4. Zestawienie długości i powierzchni dróg dojazdowych (tereny prywatne- do komunalizacji)**

KD-D 2x2,50m (szer. zmienna w liniach rozgraniczających)			
1.	2.	3.	4.
istn.[km]	proj.[km]	istn.[ha]	proj.[ha]
0,00	3,54	0,00	3,74
razem: 3,54 km		razem: 3,74 ha	

**Tabela 5. Zestawienie długości i powierzchni dróg wewnętrznych (tereny prywatne)**

KD-W 2x2,50m (szer. zmienna w liniach rozgraniczających)			
1.	2.	3.	4.
istn.[km]	proj.[km]	istn.[ha]	proj.[ha]
0,00	2,24	0,00	1,39
razem: 2,24 km		razem: 1,39 ha	

**Tabela 6. Zestawienie długości i powierzchni dróg gospodarczych na terenach rolniczych (tereny prywatne)**

KDr (szer. zmienna w liniach rozgraniczających)			
1.	2.	3.	4.
istn.[km]	proj.[km]	istn.[ha]	proj.[ha]
0,00	3,16	0,00	1,23
razem: 3,16 km		razem: 1,23ha	

**4. Plan zakłada rozwój sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej w zakresie realizowanym jako zadanie własne gminy w korytarzach infrastruktury technicznej położonych w pasach drogowych dróg dojazdowych (publicznych),
- 2) pozostałych w zakresie realizowanym jako zadanie własne inwestora na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**Tabela 7. Zestawienie długości istniejących i planowanych sieci infrastruktury**

wodociągi		kolektory sanitarne	
1.	2.	3.	4.
istniejące[km]	projektowane[km]	istniejące[km]	projektowane[km]
0,00	1,89	0,00	1,89
razem: 1,89 km		razem: 1,89 km	

### 3. STRUKTURA WŁADANIA W OBSZARZE OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU

Przeważająca część obszaru objętego ustaleniami planu znajduje się we władaniu osób prywatnych. Własność gminy (pasy drogowe) lub innych władających (Skarb Państwa- Lasy Państwowe) zajmuje nieznaczny udział w ogólnym zestawieniu. Z tego faktu wynika konieczność pozyskania części terenów pod na poszerzenie istniejących dróg dojazdowych realizowanych jako zadanie własne gminy, lub też przejęcie innych dróg przeznaczonych na te cele, wybudowanych przez inwestorów.

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KARPNIKI I CZĘŚCI WSI BOBRÓW  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU**

**Tabela 8. Zestawienie własności**

<b>Obszar objęty ustaleniami planu</b>		<b>Struktura władania</b>		
1.	2.	3.	4.	5.
pow. obszaru	% obszaru planu	pow. wydzielenia	% obszaru planu	Władający
235 ha	100%	6,90 ha	3%	Gm Mysłakowice (własność lub współwłaściciel)
		19,26 ha	8%	Skarb Państwa (Lasy Państwowe)
		208,64 ha	88%	Osoby fizyczne i prawne

#### 4. WPŁYWY I WYDATKI GMINY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANU MIEJSCOWEGO

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto dane wyjściowe wskazane w poniższej tabeli.

**Tabela 9. Zestawienie danych wyjściowych do prognozy**

<b>Tereny zabudowy</b>			
1.	planowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu 20MN	560	m <sup>2</sup>
2.	planowana powierzchnia zabudowy usługowej (10% powierzchni terenu)	1200	m <sup>2</sup>
3.	planowana powierzchnia zabudowy towarzyszącej obiektom pola golfowego	5600	m <sup>2</sup>
<b>Pola golfowe</b>			
1.	planowana powierzchnia pól golfowych	66,15	ha
<b>Układ drogowy</b>			
1.	długość jezdni planowanych dróg dojazdowych- publicznych	3,54	km
2.	długość jezdni planowanych dróg wewnętrznych- niepublicznych	2,24	km
3.	średni koszt budowy dróg (jezdnia 4,00 bez chodnika)	1000,00	PLN/mb
<b>Sieci infrastruktury technicznej do budowy jako zadanie własne gminy</b>			
1.	długość planowanych wodociągów	3,16	km
2.	średni koszt budowy sieci wodociągowej	200,00	PLN/mb
3.	długość planowanych kolektorów sanitarnych	3,16	km
4.	średni koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej	600,00	PLN/mb
<b>Rynkowe ceny nieruchomości</b>			
1.	cena rynkowa gruntów rolnych	1,00	PLN/m <sup>2</sup>
2.	cena rynkowa działek budowlanych nieuzbrojonych	50,00	PLN/m <sup>2</sup>
3.	cena rynkowa działek budowlanych uzbrojonych	80,00	PLN/m <sup>2</sup>
<b>Wysokości stawek podatków gminnych</b>			
1.	stawka podatku od nieruchomości (od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub ich części)	0,54	PLN/m <sup>2</sup>
2.	stawka podatku od nieruchomości (od powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej)	17,30	PLN/m <sup>2</sup>
<b>Wysokości opłat związanych z realizacją planu</b>			
1.	stawka procentowa do ustalenia renty planistycznej w trzech wariantach	5%, 10% , 30%	
2.	wysokość opłat adiacenckich w trzech wariantach	10% , 30%, 50%	

#### 3.2. Wpływy związane z obrotem nieruchomościami:

1. Podstawą do wyliczenia wzrostu dochodów gminy w tytułu podatków od gruntów jest założenie wypełnienia planowanych terenów zabudowy:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej (rezydencjonalnej) o łącznej powierzchni użytkowej – **560 m<sup>2</sup>**,
- 2) związanej z zapisanymi w planie funkcjami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej – **2200 m<sup>2</sup>**,

**Tabela 10. Wzrost przychodów z tytułu podatków od gruntów**

funkcja terenu	powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	kwota podatku za m <sup>2</sup> przed uchwaleniem planu PLN	kwota podatku za m <sup>2</sup> uchwaleniu planu PLN	przyrost przychodów z tytułu podatków od gruntów PLN
mieszkaniowa	560	0,10PLN	0,54PLN	1 478
usługowa	2200	0,10PLN	17,30PLN	190 920
<b>Razem:</b>	<b>14 460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192 398 PLN</b>

2. Wpływy z tytułu różnicy wysokości podatków od gruntów z obszaru objętego planem miejscowym wyniosą maksymalnie **192 398 PLN** rocznie.

3. Ze względu na minimalny własności gminy w terenach planowanej zabudowy, a znaczącym udziałem innych podmiotów, skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być między innymi dochody z renty planistycznej, ustalone dla skompensowania części wydatków na opracowania planu. Szacuje się, że renta planistyczna związana z wzrostem wartości terenów wyniesie jak niżej:

**Tabela 11. Wielkości renty planistycznej (dotyczy terenów we władaniu podmiotów innych niż Gmina)**

powierzchnia nowych terenów zabudowy	wartość przed przyjęciem planu w PLN/m <sup>2</sup>	wartość po przyjęciu planu w PLN/m <sup>2</sup>	stawka renty plan.	wysokość renty plan. PLN
mieszkaniowa: 2400 m <sup>2</sup>	1,00	50,00	5%	5 880
			10%	11 760
			30%	35 280
usługowa: 13 8600 m <sup>2</sup>	1,00	50,00	5%	339 570
			10%	679 140
			30%	2 037 420

4. Ogólna suma wpływów do kasy Gminy z tytułu renty planistycznej wyniesie w wariancie, gdy renta planistyczna będzie przyjęta na poziomie 30% maksymalnie **2 072 700,00 PLN** (pod warunkiem, że wszystkie nieruchomości zostaną sprzedane w ciągu pięciu lat), a w wariancie zakładającym rentę planistyczną na poziomie 5% tylko **345 450,00 PLN** (pod w/w warunkiem).



#### 4.3. Wpływy związane z uzbrojeniem terenu

Zakłada się trzy warianty wysokości opłaty adiacenckiej płaconej jednorazowo: 10%, 30% i 50%, co przynieść może wpływy jak niżej:

**Tabela 12. Opłaty adiacenckie jednorazowe**

powierzchnia terenu w m <sup>2</sup>	wartość m <sup>2</sup> nieruchomości przed inwestycją	wartość m <sup>2</sup> nieruchomości po realizacji inwestycji	wysokość opłaty	kwota opłat PLN do:
141 000 m <sup>2</sup>	50 PLN	80 PLN	10%	423 000,00
			30%	1 269 000,00
			50%	2 115 000,00

#### 4.1. Wydatki gminy związane z obrotem nieruchomościami

Zakłada się następujące wydatki związane z obrotem nieruchomościami na terenie objętym planem:

- 1) na opracowanie planu miejscowego – **30 000,00 PLN** Brutto
- 2) na wykup nieruchomości pod drogi od osób fizycznych- **35 400,00 PLN** (po przyjęciu założenia możliwości wykupu gruntów po cenie rynkowej gruntów rolnych)

#### 4.4. Wydatki związane z uzbrojeniem terenu realizowanym przez gminę

**Tabela 13. Koszty budowy planowanych dróg i sieci infrastruktury**

Rodzaj	długość w mb	cena za mb	koszty budowy PLN
drogi dojazdowe- jezdnia 4m bez chodnika	3540	1000	3 540 000,00

Rodzaj	długość w mb	cena za mb	koszty budowy PLN
wodociągi,	3160	200	632 000,00
kanaly sanitarne	3160	600	1 896 000,00
		<b>łącznie:</b>	<b>2 528 000,00</b>

<b>Łącznie drogi i sieci infrastruktury:</b>			<b>6 068 000,00</b>
--	--	--	---------------------

### 5. KALKULACJE DOTYCZĄCE SKUTKÓW I ZALECENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW PRZEPROWADZENIA INWESTYCJI

#### 5.1. Analiza statyczna

1. Analiza statyczna pozwala na ocenę skutków realizacji inwestycji bez uwzględnienia zmiennej wartości pieniądza w czasie. Umożliwiła ona określenie:

- 1) optymalnej wysokości renty planistycznej,
- 2) maksymalnych wydatków na infrastrukturę oraz okresu zwrotu deficytu.

**Tabela 14. Zestawienie wpływów związanych z realizacją planu**

wpływy	kwota do:
roczny przyrost wpływu z tytułu podatków	192 398,00
renta planistyczna maksymalna	2 072 700,00
opłata adiacencka maksymalna	2 115 000,00
<b>Suma wpływów:</b>	<b>4 380 098,00 PLN</b>

**Tabela 15. Zestawienie wydatków związanych z realizacją planu**

wydatki	kwota do:
opracowanie planu miejscowego	30 000,00
wykup terenu pod drogi	35 400,00
budowa dróg	3 540 000,00
budowa sieci infrastruktury	2 528 000,00
<b>Suma wydatków:</b>	<b>6 133 400,00 PLN</b>

2. Maksymalne wpływy z tytułu wzrostu wpływu z podatków, uzyskania maksymalnej uzyskanej jednorazowo opłaty adiacenckiej i renty planistycznej mogą wynieść w sumie **4 380 098,00 PLN**, co w porównaniu z przewidywanymi wydatkami **6 133 400,00 PLN** wskazuje na deficyt związany z realizacją inwestycji. Jednak wkład własny gminy w realizację uzbrojenia planowanych terenów mieszkaniowych umożliwia uzyskanie uzupełniających środków z zewnątrz.

3. Znaczący udział w przewidywanych wpływach będzie mieć pozyskana renta planistyczna, której wysokość należy przyjąć jak najwyżej, co wydaje się być najkorzystniejsze. Oczywiście potencjalne przychody z renty planistycznej, ustalonej na maksymalnym poziomie wiążą się większym ryzykiem, ponieważ właściciele gruntów objętych ustaleniami planu miejscowego (płatnicy renty planistycznej) mogą wstrzymywać sprzedaż gruntów przez pięć lat (od uchwalenia planu miejscowego) w celu uniknięcia zapłaty wysokiej renty planistycznej. Mimo tego ryzyka korzystne jest ustalenie jak najwyższej stopy przy ustalaniu renty planistycznej, tj stopy równej 30%.

4. Realizacja zaplanowanych w planie miejscowym inwestycji infrastrukturalnych winna być podzielona na etapy dla ułatwienia odpowiedniego montażu finansowego.

## 5.2. Uwagi końcowe

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KARPNIKI I CZĘŚCI WSI BOBRÓW  
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU**

- 1) Największy udział w wydatkach związanych z realizacją planu miejscowego ma uzbrojenie terenu – szacowane do: **6 133 400,00 PLN**
- 2) Wysokość renty planistycznej powinna być ustalana na poziomie **30%**;
- 3) Przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne są możliwe do realizacji przy zapewnieniu zewnętrznego wsparcia dla planowanych inwestycji.

***Uwaga:***

***Dane zawarte w prognozie mają charakter ogólnych szacunków i nie mogą służyć podejmowaniu zasadnych decyzji realizacyjnych.***