

M I A S T O Ł E B A



P R O G N O Z A S K U T K Ó W F I N A N S O W Y C H

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA ŁEBA

KANAŁ CHEŁST



P R O G N O Z A
S K U T K Ó W F I N A N S O W Y C H

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁEBY DLA TERENU POŁOŻONEGO
W SĄSIEDZTWIE KANAŁU CHEŁST**

MIASTO ŁEBA

**OPRACOWAŁA : AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
"FORUM"**

**MGR INŻ. KAMIL BARTOSZEK (LEX Biuro Consultingowo-Handlowe)
MGR INŻ. ARCH. WITOLD SIKORSKI**



SPIS TREŚCI

1.	<i>DANE PODSTAWOWE</i>	4
1.1.	<i>Założenia ogólne opracowania prognozy</i>	4
1.2.	<i>Podstawowy zasób informacji dla prognozy</i>	4
1.3.	<i>Analiza rynku nieruchomości gruntowych w otoczeniu obszaru opracowania</i>	4
1.4.	<i>Przyjęta metodyka pracy (prognozy)</i>	5
2.	<i>PRZEWIDYWANE KOSZTY REALIZACJI PLANU</i>	6
2.1.	<i>Szacunek kosztów wykonania podniesienia rzędnej terenu w celu posadowienia planowanej zabudowy</i>	6
2.2.	<i>Szacunek kosztów wykonania procedury scaleń i wtórnego podziału gruntów</i>	6
2.3.	<i>Szacunek kosztów z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej</i>	6
2.4.	<i>Szacunek kosztów wykonania ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej</i>	6
2.5.	<i>Szacunek kosztów wykonania ustaleń w zakresie infrastruktury drogowej</i>	6
2.6.	<i>Szacunek kosztów z tytułu obniżenia wartości nieruchomości</i>	7
2.7.	<i>Szacunek kosztów wynikających z zadań w zakresie ochrony środowiska</i>	7
3.	<i>PRZEWIDYWANE WPLYWY WYNIKAJACE Z UCHWALENIA PLANU</i>	8
3.1.	<i>Szacunek wpływów z tytułu podatku od nieruchomości</i>	8
3.2.	<i>Szacunek wpływów z tytułu sprzedaży gruntów komunalnych</i>	8
3.3.	<i>Szacunek wpływów z tytułu renty planistycznej</i>	8
3.4.	<i>Szacunek wpływów z tytułu opłat adiacenckich</i>	9
4.	<i>BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI</i>	10
5.	<i>BIBLIOGRAFIA</i>	11

I. DANE PODSTAWOWE

1.1. Założenia ogólne opracowania prognozy

Przedmiotowe opracowanie jest orientacyjną prognozą skutków finansowych jakie nastąpią w wyniku zatwierdzenia i późniejszej realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu położonego w sąsiedztwie kanału Chelst. Przedmiotowy szacunek dotyczy tylko kosztów wynikających z realizacji zadań własnych samorządu jako zadań publicznych. Realizacja badanych regulacji w zakresie zagospodarowania przestrzeni warunkowana jest wydatkowaniem przez samorząd określonych środków finansowych niezbędnych dla skutecznego i poprawnego technicznie ich zrealizowania (KOSZTY). Jednocześnie przyjęcie tych regulacji skutkować może wzrostem przychodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, renty planistycznej (wzrost wartości nieruchomości) oraz opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenu oraz jego podziału. (ZYSKI). Przedmiotowa prognoza stara się przeanalizować i ocenić te ustalenia badanego planu które niosą za sobą konsekwencje prawne i ekonomiczne za które odpowiada samorząd. Konsekwencje te wynikają z potrzeby respektowania regulacji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczególnie w zakresie art. 36 i art. 37.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym ani kosztorysem inwestorskim. Prognoza zakłada horyzont czasowy na poziomie 10 lat od momentu uchwalenia planu. W prognozie nie uwzględnia się trendu czasowego, warunków zmiennych na rynkach finansowych i nieruchomości, wzrostu podatku od nieruchomości, oraz czynników egzogenicznych. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych

1.2. Podstawy zasób informacji dla prognozy

Przedmiotowa prognoza została wykonana równoległe z analizowanym planem miejscowym opracowywaną przez Autorską Pracownię Projektową FORUM. Podstawowym źródłem informacji dla opracowania były wyciągi z operatu szacunkowego udostępnione przez Referat Urzędu Miasta Łeba odpowiedzialny za gospodarkę gruntami. Miarodajnymi dla określenia wartości prognozowanych były również analizy porównawcze badające obrót nieruchomościami gruntowymi w gminach sąsiednich.

Prognozę oraz ustalenia jej zakresu sporządzono w oparciu o niżej wymienione podstawy formalno – prawne:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami.)
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz. 543 z 2000r.) wraz z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 z 2001 roku, Dz. U. Nr 25, poz. 253, Nr 74 poz. 676, Nr 113 poz. 984, Nr 126 poz. 1070, Nr 130 poz. 1112, Nr 153 poz. 1271 z 2002 roku)
3. Ustawa z dnia 26 listopada o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 roku Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 594).
4. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591, z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz.2109).

1.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych w otoczeniu obszaru opracowania

W trakcie prowadzonych analiz i badań lokalnego rynku nieruchomości, niezbędnych dla ustaleń przedmiotowej prognozy, za reprezentatywne dla jej ustaleń wybrano realizację podobnych planów miejscowych obejmujących istniejące tereny miejskie wymagające procesów porządkowych i naprawczych. Takie zamiary inwestycyjne zawierały w sobie porównywalne aspekty ekonomiczne przydatne dla wykonywanego opracowania. Ustalenia planu koncentrują się na wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji wnioskowanych przez uczestników procedury planu. Dokonują nowych ustaleń w zakresie funkcji terenów, kreując ich wzajemne przestrzenne relacje i program dla proponowanych funkcji podstawowych oraz niezbędne funkcje towarzyszące. Dokonują nowych ustaleń, wskazując nowe tereny dla funkcji mieszkaniowo – usługowych oraz rekreacyjno -

turystycznych. Analizowane regulacje ustalają dla tych terenów przeznaczenie, sposób ich zagospodarowania oraz wzajemne przestrzenne relacje zabudowy która ma na nich powstać. Badane ustalenia planu określają zadania inwestycyjnych dla samorządu dla tych terenów oraz tworzą podstawę prawną dla działalności inwestycyjnej samorządu w zakresie uzbrojenia tych terenów. Tereny te po wyposażeniu ich w infrastrukturę techniczną zostaną sprzedane przez właścicieli. Obrót stanowić będzie okoliczność umożliwiającą samorządowi naliczeniu renty planistycznej od sprzedawanych terenów i stanowić będą wpływy samorządu wynikające z uchwalenia planu.

- | | |
|--|-----------|
| 1. Inwentaryzacyjna cena 1m ² gruntu rolnego dla którego ustalono zmianę przeznaczenia | 12, 0 zł |
| 2. Prognozowana cena 1m ² gruntu rolnego posiadającego promesę zmiany sposobu użytkowania | 200, 0 zł |
| 3. Prognozowana cena 1m ² gruntu po uzbrojeniu i wyłączeniu z użytkowania rolniczego | 300, 0 zł |

1.4. Przyjęta metodyka pracy (prognozy)

Podstawową metodą analizującą i badającą relacje ekonomiczne mające prawdopodobieństwo wystąpić na rynku w wyniku realizacji ustaleń badanego planu była metoda porównawcza w zakresie określenia wpływów z tytułu opłat adiacenckich oraz z tytułu renty planistycznej. W zakresie przewidywanych kosztów realizacji infrastruktury technicznej oparto się o wskaźniki cenowe wartości kosztorysowej inwestycji wg poziomu cen w I półroczu 2009 r. Pozostałe efekty ekonomiczne pominięto z uwagi na znikomy ich wpływ na ogólny wynik prognozy. Należy sądzić że prognozowany w przedmiotowej prognozie szacunek wpływów z tytułu zarówno opłat adiacenckich jak i renty planistycznej jest wysoce prawdopodobny. Przewidywany czas realizacji ustaleń badanego planu to lata 2010 – 2020. Tak odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu zmian koniunktury ekonomicznej w skali kraju ale przede wszystkim w skali lokalnej.

Przedstawiona metoda opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu jest wynikiem praktycznych doświadczeń w zakresie wykonywania i realizacji planów miejscowych. Przedmiotowa prognoza ma charakter raczej ogólnej informacji o skutkach finansowych uchwalenia planu miejscowego a nie rości sobie pretensji do bycia szczegółową z wykorzystaniem metod szacowania stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Przedmiotowa ogólność opracowania wynika z braku aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 marca 2003 roku w których ustawodawca miał określić generalne zasady sporządzania omawianych prognoz.

2. PRZEWIDYWANE KOSZTY REALIZACJI PLANU

2.1. Szacunek kosztów wykonania podniesienia rzędnej terenu w celu posadowienia planowanej zabudowy

Ustalenia badanego planu uzależniają możliwość zabudowy od podniesienia rzędnej terenu w celu posadowienia planowanej zabudowy. Koszty wynikające z tej inwestycji stanowią zasadniczy koszt niezbędny dla realizacji pozostałych ustaleń planu. Dyskusyjnym jest wskazanie odpowiedzialnego finansowo za wykonanie tego zadania. Przedyskutowano to z przedstawicielami zlecającego opracowanie przedmiotowej prognozy finansowej i ustalono że konsekwencje finansowe ponoszą podmioty prywatne zainteresowane wykonaniem pozostałych ustaleń planu.

2.2. Szacunek kosztów wykonania procedury scaleń i wtórnego podziału gruntów

Ustalenia badanego planu w zasadniczy sposób respektują istniejące podziały geodezyjne. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału. Dozwala się wydzielanie nowych działek z terenu przeznaczenia podstawowego związanych ze zmianą własności zabudowy bądź terenu. Ustalono wtórne podziały istniejących nieruchomości prywatnych będą wykonane przez zainteresowanych i nie obciążą budżetu samorządu. Natomiast koszty wynikające z dokonania koniecznych korekt geodezyjnych niezbędnych dla poszerzeń pasów drogowych ujęte zostały w kosztach realizacji infrastruktury drogowej.

2.3. Szacunek kosztów z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej

Z ustaleń analizowanego planu wynika, że koszty wynikające z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) nie wystąpią, tym samym nie obciążą samorządu.

2.4. Szacunek kosztów wykonania ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koszty realizacji prognozowanego systemu sieci wodociągowej (woda do celów socjalnych).

Uzupelnienia sieci wodociągowej w nowych terenach wskazanych rysunkiem planu dla funkcji mieszkalnych dla których istnieje obowiązek wykonania uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej: Prognozowana technologia wykonania: z rur z żeliwa sferoidalnego z wewnętrzną powłoką cementową o średnicach od Dn 150mm do 400mm przewidywany koszt: **350 000,0 zł (netto)**

Szacunek kosztów został opracowany na podstawie wskaźników cenowych wartości kosztorysowej inwestycji wg poziomu cen w I półroczu 2009 r.

2. Koszty realizacji lokalnego systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej (wybudowanie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej dla potrzeb istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy).

Sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w technologii z rur betonowych WIPRO o średnicach od Dn 300mm do Dn 900mm przewidywany koszt:

Szacunek kosztów został opracowany na podstawie wskaźników cenowych wartości kosztorysowej inwestycji wg poziomu cen w I półroczu 2009 r.

850 000,0- zł (netto)

3. Koszty realizacji prognozowanego systemu melioracyjnego w powiązaniu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi i (lub) kanałami kierującymi wody opadowe do morza o znaczeniu lokalnym.

Sieć melioracyjna o znaczeniu lokalnym oraz wybudowanie niezbędnych urządzeń związanych z melioracją: przewidywany koszt: **880 000,0- zł (netto)**

Szacunek kosztów został opracowany na podstawie wskaźników cenowych wartości kosztorysowej inwestycji wg poziomu cen w I półroczu 2009 r.

2.5. Szacunek kosztów wykonania ustaleń w zakresie infrastruktury drogowej

1. Koszty wynikające z konieczności wypłaty odszkodowań za grunty przejęte na cele drogowe

W przypadku gdy ustalenia planu powodują ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala właścicielowi

lub użytkownikowi wieczystemu któremu te prawa ograniczono żądać od samorządu o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

Obowiązek wykupu przez Gminę terenów pod drogi publiczne (gminne) powstaje z chwilą fizycznego i formalnego utworzenia działek i nadanie im nr ewidencyjnych. Wydatki związane z wykupem terenów pod drogi publiczne jest dużym obciążeniem dla budżetu gminnego

Analizowane regulacje planu ustalają brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy w odniesieniu do gruntów prywatnych przeznaczonych we fragmentach na pasy układu drogowego niezbędnego dla prawidłowego skomunikowania nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Plan ustalił na powierzchni około 0,60 ha terenów prywatnych funkcję komunikacji drogowej realizowanej jako zadania własne gminy.

Przyjmując szacunkowa wartość metra kwadratowego gruntu równą 15 zł stanowi to w przeliczeniu około **85 000,0 zł** (netto)

2. Kosztów realizacji projektowanego układu drogowego

Niezbędne drogi lokalne stanowiące zadanie własne gminy. Drogi kołowe jednojezdniowe, klasa obciążeń ruchem K-3 (ruch lekko – średni), parkingi i chodniki przewidywany koszt: **1 200 000,0 zł** (netto)

Uwaga: Realizacja tych kosztów jest istotnie zależna od ustaleń z właścicielami gruntów prywatnych których tereny przeznaczone zostały w planie na cele komunikacji kołowej. Gmina musi przejąć tylko te tereny które mają charakter dróg lokalnych. Drogi dojazdowe niezbędne do obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych terenów mieszkaniowych będących terenami prywatnymi mogą pozostać prywatne. Dlatego szacunek kosztów w tym punkcie jest iluzoryczny.

2.6. Szacunek kosztów z tytułu obniżenia wartości nieruchomości

Ustalenia badanego planu nie wprowadzają funkcji jak również nie ustalają takiej jej struktury która mogłaby wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości stanowiących własność prywatną. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność szacunku opłat z tego tytułu (art.37 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

2.7. Szacunek kosztów wynikających z zadań w zakresie ochrony środowiska

Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska dotyczą przede wszystkim podmiotów prywatnych a nie samorządu. Realizacja tych zadań (Usuwanie odpadów stałych, utrzymanie norm w zakresie jakości środowiska) będzie obciążać ekonomicznie podmioty realizujące cele prywatne i półprywatne w zakresie mieszkalnictwa i usług mu towarzyszących. Wyjątkiem jest budowa gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Zadania z tej grupy zostały uwzględnione powyżej.

3. PRZEWIDYWANE WPŁYWY WYNIKAJĄCE Z UCHWALENIA PLANU

3.1. Szacunek wpływów z tytułu podatku od nieruchomości

Podatek od nieruchomości: (od gruntu zainwestowanego wyłączonego z produkcji rolniczej, od budynków). Gmina nalicza podatek, gdy spełnione zostaną następujące warunki: działka musi zostać zabudowana, budynek działalności gospodarczej musi otrzymać decyzję na użytkowanie, a w przypadku budynków mieszkalnych lub letniskowych zaświadczenie o oddaniu budynku do użytkowania.

Największe korzyści budżetowi gminnemu przynosi podatek od nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, następnie od terenów zabudowy letniskowej i w dalszej kolejności, od zabudowy mieszkaniowej. Praktyka uczy, że w przyszłości, już niedalekiej, będą naciski właścicieli terenów letniskowych na gminę, aby tereny letniskowe przekształcić na mieszkaniowe! Będą oni dążyć do zmniejszenia należnego gminie podatku. Podatek od nieruchomości letniskowych szczególnie od działalności gospodarczej ma duży udział procentowy w budżecie gminy.

W przypadku analizowanego planu wzrost wpływów z tytułu podatku będzie dotyczyć zmiany sposobu użytkowania gruntów rolnych. Zgodnie z uzyskanymi zgodami na zmianę sposobu użytkowania tj:

- Zgoda GZM ot 0602/z-77189/88; G.IV.7013-3/2/88; G.OTR 4410-1/47/82; G IV 7013-3/19/87; GZU ot 0602/z-77189/97).
- Zgoda GZU og.0602/Z-77189/92 z dnia 21.05.1992 roku).

grunty użytkowane dotychczas jako rolne były źródłem dochodu samorządu. W wyniku ustalonych zapisem badanego planu regulacji na obszarze około 14 ha gruntów rolnych zostanie wprowadzona funkcja inna niż rolna. Będzie to okolicznością powodującą wzrost podatku od nieruchomości.

- Dotychczasowy orientacyjny podatek od gruntu rolnego klasy słabej za obszar około 14 ha wynosi 279, 0 zł co daje 14ha x 279, 0 zł wymiar podatku ~4 000, 0 zł
- Szacunkowy orientacyjny podatek od gruntu rolnego (14ha) który zmienił swoje użytkowanie z rolnego na nierolnicze i nieleśny, przy wymiarze tego podatku równym 0, 65zł/1m² 91 400, 0 zł
- Różnica w podatku od nieruchomości stanowiąca wzrost przychodów samorządu **87 400, 0 zł**

3.2. Szacunek wpływów z tytułu sprzedaży gruntów komunalnych

Regulacje planu ustalają funkcje mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe na terenach stanowiących własność samorządu. Przewidywane ekonomiczne skutki takiej regulacji wystąpią w przypadku, kiedy samorząd zdecyduje o sprzedaży tych gruntów osobom trzecim, które zrealizują ustalenia. Wariantowo, samorząd może sam realizować wymienione funkcje w ramach budowy zasobu komunalnego. Wówczas nie wystąpi wpływ z przedmiotowej sprzedaży.

Przyjmując szacunkową wartość gruntu po zatwierdzeniu planu, jak powyżej prognozowane wpływy dla wariantu pierwszego (sprzedaż) wyniosą:

- ⊗ Powierzchnia gruntów przeznaczona pod funkcje mieszkaniowo – usługowe oraz usługowe 7, 50 ha
- ⊗ Prognozowana cena 1m² gruntu rolnego posiadającego zgodę na zmianę sposobu użytkowania 200,00 zł

Wartość gruntów komunalnych po zatwierdzeniu przedmiotowego projektu planu (75 000, m² x 200,00 zł) stanowi **15 000 000, 00 zł**

jednorazowego wpływu, który zasili budżet samorządu w przypadku kiedy samorząd zdecyduje o sprzedaży tych gruntów osobom trzecim.

3.3. Szacunek wpływów z tytułu renty planistycznej

Zarząd gminy ustala w procedurze projektu planu stawkę służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości (Art. 36. Ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Renta planistyczna jest możliwością do pozyskania tylko w ciągu pięciu lat od daty uchwalenia planu miejscowego. Opłatę Gmina nalicza z chwilą gdy nowe działki są przedmiotem kupna –sprzedaży i do Gminy wpływa akt notarialny tej transakcji. Zbyt duża podaż działek na rynku gminnym może pozbawić gminę sporej części dochodu. Zaleca się umiar w tworzeniu nowych terenów zabudowy. Faworyzowane powinno być tworzenie nowych

terenów dla prognozowanej działalności gospodarczej. Ewentualna utrata części opłaty planistycznej będzie zrekompensovana w przyszłości ożywieniem na rynku pracy po zrealizowaniu obiektów działalności gospodarczej.

Badane ustalenia planu ustalają nową funkcję budowlaną na obszarze około 7,50 ha. Na takim obszarze dokonana zostanie zmiana sposobu użytkowania z użytkowania rolnego na użytkowanie nie rolne i nie leśne. Ustalenia analizowanego planu ustaliły 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

Przyjmując wspomnianą inwentaryzacyjną wartość 1 m² gruntu rolnego oraz wartość prognozowaną po zatwierdzeniu planu otrzymujemy:

☒ Wartość gruntu rolnego przeznaczonego do zmiany użytkowania (75 000, 0 m ² x 12, 0 zł)	900 000, 0 zł
☒ Wartość po zatwierdzeniu przedmiotowego projektu planu (75 000, m ² x 200, 0 zł)	15 000 000, 0 zł
☒ Przewidywany wzrost wartości w wyniku ustalenia zmiany sposobu użytkowania	14 100 000, 0 zł
Szacunkowy wpływ z tytułu renty planistycznej	4 230 000, 0 zł

3.4. Szacunek wpływów z tytułu opłat adiacenckich

W związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej następuje wzrost wartości nieruchomości, dlatego możliwe jest pobranie opłaty adiacenckiej. Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata adiacencka to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków jednostek samorządu terytorialnego lub środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej

Gmina może wówczas, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub po wykonaniu scalenia i podziału nieruchomości. (Rozdział 7 Art.145.ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

Badane ustalenia planu ustalają dla nowej funkcji mieszkaniowej pełne wyposażenie w techniczną infrastrukturę komunalnym (woda, kanalizacja sanitarna, komunikacja kołowa).

Przyjmując szacunkowe wartości 1 m² gruntu po zatwierdzeniu przedmiotowego projektu planu oraz wartość prognozowaną po uzbrojeniu terenów mieszkaniowych otrzymujemy:

☒ Wartość po zatwierdzeniu przedmiotowego projektu planu (75 000, m ² x 200, 0 zł)	15 000 000, 0 zł
☒ Przewidywana wartość po uzbrojeniu (75 000, 0 m ² x 300, 0 zł)	22 500 000, 0 zł
☒ Przewidywany wzrost wartości w wyniku uzbrojenia	7 500 000, 0 zł

Możliwe do ustalenia przez gminę opłaty adiacenckie mogą wynieść do 50% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku dokonania uzbrojenia.

Szacunkowy wpływ z tytułu opłat adiacenckich **3 750 000, 0 zł**

4. BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI

LP.	RODZAJ REGULACJI PLANU WYWOŁUJĄCEJ SKUTKI EKONOMICZNE		KOSZTY (zł)	
1.	USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH	Przewidywane koszty podniesienia rzędnej terenu w celu posadowienia planowanej zabudowy	nie obciążą budżetu samorządu	
		Przewidywane koszty wykonania procedury scaleń i wtórnego podziału gruntów	nie obciążą budżetu samorządu	
		Przewidywane koszty z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	nie obciążą budżetu samorządu	
2.	USTALENIA W ZAKRESIE PLANOWANEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	Przewidywane koszty wykonania ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej:	system sieci wodociągowej	350 000,00
			system kanalizacji o znaczeniu lokalnym	850 000,00
			Sieć melioracyjna o znaczeniu lokalnym	880 000,00
		Przewidywane koszty wykonania ustaleń w zakresie infrastruktury drogowej:	odszkodowania za grunty przejęte na cele drogowe	85 000,00
			dokonanie koniecznych korekt geodezyjnych niezbędnych dla poszerzeń pasów drogowych	-
realizacja projektowanego układu drogowego	1 200 000,00			
3.	USTALENIA W ZAKRESIE PLANOWANYCH FUNKCJI TERENU	Przewidywane odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości	nie wystąpią	
		Przewidywane koszty wynikające z zadań w zakresie ochrony środowiska	nie wystąpią	
4.	Koszty opracowania planu miejscowego		35 000,00	
KOSZTY RAZEM			3 400 000,0	
LP.	RODZAJ PRZEWIDYWANYCH KORZYŚCI EKONOMICZNYCH PO UCHWALENIU PROJEKTU PLANU		WPLYWY (zł)	
1.	Przewidywane wpływy z tytułu podatku od nieruchomości		87 400,00	
2.	Przewidywane wpływy z tytułu sprzedaży gruntów komunalnych	<i>UWAGA !!! Należy sądzić że prognozowany w przedmiotowej prognozie szacunek wpływów z tytułu zarówno sprzedaży gruntów komunalnych, renty planistycznej jak i opłat adiacenckich jest wysoce mało prawdopodobny ze względu na czynnik czasu. Przewidywany czas realizacji ustaleń badanego planu to lata 2010 – 2020. Tak odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu zmian koniunktury ekonomicznej w skali nie tylko lokalnej ale przede wszystkim w skali kraju.</i>	<u>15 000 000,00 ???</u>	
3.	Przewidywane wpływy z tytułu renty planistycznej		<u>4 230 000,00 ???</u>	
4.	Szacunek wpływów z tytułu opłat adiacenckich		<u>3 750 000,00 ???</u>	
WPLYWY RAZEM			23 067 400,0	
BILANS			19 667 400,0	

5. **BIBLIOGRAFIA:**

- ☒ *Cymerman Ryszard. Planowanie przestrzenne a szacowanie nieruchomości. Standardy i metody wycen, kwiecień – czerwiec 1995r.*
- ☒ *Czekiel - Świtalska Elżbieta. Renta planistyczna jako dodatkowe źródło dochodów gminy. Seminarium problemowe, Szczecin 1997r*
- ☒ *Żróbek Sabina, Krajewska Małgorzata. Wybór wariantu rozwiązań planistycznych w zależności od skutków ekonomicznych uchwalenia i realizacji ustaleń planu miejscowego Materiały na Konferencję Naukowo-Techniczną PSRWN; Gdańsk 2001r*
- ☒ *Czekiel - Świtalska E. Słojewski R. Metody sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opublikowany w zeszycie Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta. Copyright by Biuro Rozwoju Wrocławia. 2003 r*
- ☒ *Czekiel - Świtalska E. Słojewski R. Ekonomiczne skutki w procesie gospodarowania przestrzenią a określenie wartości renty planistycznej. Wyd. ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW. Szczecin 2004r*
- ☒ *Czekiel - Świtalska E. Artykuł: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia.”, w kwartalniku: „Przestrzeń i forma.”, wydawnictwo: „hogben” Szczecin; r. 2005, nr 1*