

**Umowa:**  
2205/06/21

**Tom:**  
1/2205-06-21/SE/IV

Nazwa opracowania: **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu wsi Dąbrówka, gmina Luzino**

**Prognoza skutków finansowych  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Inwestor:** Urząd Gminy Luzino  
ul. Ofiar Stutthofu 11  
84-242 Luzino

**Autorzy  
opracowania:** mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska  
upr. nr 1491/99/PUMiRM

**Współpraca:** mgr inż. arch. Anna Czmielewska

**Gdańsk – maj – 2021 r.**

## CZĘŚĆ I - TEKSTOWA

1.0 Bilans terenów dla prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

2.0 Obliczanie wielkości kwot stanowiących składniki nakładów obciążających gminę i przychodów do budżetu gminy

2.1 Nakłady

2.1.1 Koszty wykupu gruntów przez gminę na cele publiczne

2.1.2 Szacunkowe nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów publicznych gminnych

2.1.3 Łączne nakłady

2.2 Przychody

2.2.1 Należność za wyłączenie z produkcji gruntów rolnych i leśnych projektowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze

2.2.2 Renta planistyczna

2.2.3 Wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych

2.2.4 Wpływy do budżetu gminy z podatków od nieruchomości

2.2.5 Łączne przychody

3.0 Bilans nakładów i przychodów wynikających z uchwalenia planu

4.0 Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

## CZĘŚĆ II – GRAFICZNA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

rys. SE – 1

skala 1:1500

## 1.0. Bilans terenów dla prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Bilans terenów dla prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w **Tabeli nr 1**.

Tabela nr 1

Oznaczenie jednostki przestrzennej według projektu planu	Powierzchnia jednostki przestrzennej	A. TERENY PRZEZNACZONE NA CELE NIEPUBLICZNE  Tereny własności prywatnej, na których nastąpi wzrost wartości gruntów w wyniku uchwalenia planu	B. TERENY PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE NIEGMINNE  Tereny własności prywatnej	C. TERENY PRZEZNACZONE NA CELE PUBLICZNE GMINNE  Tereny własności prywatnej
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
1.	2.	3.	4.	5.
1.MN	1,3200	1,3200	-	-
01.KDD	0,0600	-	-	0,0600
02.KDW	0,0600	-	0,0600	-
03.KDW	0,0400	-	0,0400	-
<b>RAZEM</b>	<b>1,4800</b>	<b>1,3200</b>	<b>0,1000</b>	<b>0,0600</b>

W obszarze planu występują następujące rodzaje gruntów wg klasyfikacji mającej wpływ na oszacowanie skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego:

- A. Tereny przeznaczone na cele niepubliczne - będące własnością prywatną, na których **nastąpi wzrost wartości** nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu, ponieważ zmienia się ich przeznaczenie z funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową. Powierzchnia tych gruntów wynosi **1,3200 ha**.
- B. Tereny przeznaczone na cele publiczne niegminne - będące własnością osób prywatnych. Powierzchnia tych gruntów wynosi **0,1000 ha**.
- C. Tereny przeznaczone na cele publiczne gminne – będące własnością prywatną a zatem przeznaczone do potencjalnego wykupu przez gminę. Powierzchnia tych gruntów wynosi **0,0600 ha**.

Podsumowując, dla określenia skutków ekonomicznych uchwalenia planu, znaczenie mają grunty zawarte w Tabeli nr 1 oznaczone jako: A i C.

## 2.0. Obliczanie wielkości kwot stanowiących składniki nakładów obciążających gminę i przychodów do budżetu gminy

### 2.1. Nakłady

#### 2.1.1. Koszty wykupu gruntów przez gminę na cele publiczne

W projekcie planu występują tereny, które przeznaczają się na cele publiczne gminne tj. na poszerzenie istniejącej drogi gminnej. Są one własnością osób

prywatnych a więc wystąpią koszty związane z wykupem gruntów na cele publiczne gminne.

Powierzchnia gruntów, które gmina musi wykupić wynosi **0,0600 ha**.

Cena 1 m<sup>2</sup> gruntu rolnego niezabudowanego wynosi ok. 40 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty jakie poniesie gmina w związku z wykupem gruntów wyniosą:  
 600 m<sup>2</sup> x 40 zł/m<sup>2</sup> = **24 000 zł**.

### 2.1.2. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów publicznych gminnych

Zgodnie z ustawą o samorządach gminnych, gmina jest zobowiązana do wybudowania dróg oraz ich uzbrojenia w kanalizację sanitarną, wodociągi (kanalizację deszczową jeżeli jest niezbędna). Pozostałe uzbrojenie tj. sieci teletechniczne, elektryczne, gazowe itd. wykonują operatorzy tych sieci. W tabeli nr 2 podano koszty nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenów publicznych gminnych.

Nakłady inwestycyjne związane z uzbrojeniem terenów publicznych dotyczyć będą przebudowy i niezbędnego uzbrojenia drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 01. KDD.

Tabela nr 2

Lp.	Nazwa drogi	Długość drogi	Budowa lub remont drogi		Kanalizacja sanitarna		Wodociąg		Ogółem
			Cena jednostkowa*	Cena całkowita	Cena jednostkowa*	Cena całkowita	Cena jednostkowa*	Cena całkowita	5+7+9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	01. KDD	110m	1300	110x1300= 143 000	260	110 x 260 = 28 600	240	110 x 240 = 26 400	<b>198 000</b>
<b>Ogółem</b>									<b>198 000</b>

\* Przyjęto uśrednioną cenę jednostkową metra bieżącego infrastruktury technicznej.

Koszty jakie poniesie gmina w związku z budową i uzbrojeniem dróg wyniosą łącznie **198 000 zł**.

### 2.1.3. Łączne nakłady

Łączne nakłady, które poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu dotyczą wykupu gruntów na poszerzenie i przebudowę drogi oraz uzbrojenie. Szacowany koszt wykupu gruntów, budowy drogi i uzbrojenia wynosi łącznie: **24 000 zł + 198 000 zł = 222 000 zł**.

## 2.2. Przychody

### 2.2.1. Należność za wyłączenie z produkcji gruntów rolnych projektowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze

Należności za wyłączenie z produkcji gruntów rolnych projektowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze nie rozpatruje się w niniejszej prognozie, gdyż nie wpływają do budżetu gminy.

### 2.2.2. Renta planistyczna

W wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość gruntów będących własnością prywatną o powierzchni **1,3200 ha**, gdyż są to użytki rolne, które przeznaczają się na tereny o funkcji mieszkaniowej.

Cena jednostkowa gruntów budowlanych wynosi ok. 100 zł/m<sup>2</sup>, cena jednostkowa gruntów rolnych wynosi ok. 40 zł/m<sup>2</sup>.

Wielkość renty planistycznej w projekcie planu dla strefy 1.MN (stawka procentowa = 30%) wynosi:

$$[13\ 200\ m^2 \times (100 - 40)\ \text{zł}] \times 30\% = \mathbf{237\ 600\ \text{zł}}$$

### 2.2.3. Wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych

Plan miejscowy nie będzie miał wpływu na wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych, ponieważ w obszarze planu nie występują grunty będące własnością gminy, które przeznaczają się na cele komercyjne.

### 2.2.4. Wpływy do budżetu gminy z podatku od nieruchomości

W rezultacie uchwalenia planu do budżetu gminy dodatkowo będzie mógł wpływać podatek od nieruchomości.

#### 2.2.4.1. Wielkość podatków od gruntów

Na obszarze objętym planem miejscowym występują grunty, od których wzrośnie podatek od gruntów. Są to grunty rolne przeznaczone w planie na funkcję mieszkaniową. Ich powierzchnia wynosi **13 200 m<sup>2</sup>**.

Stawka podatkowa od gruntów mieszkalnych, wynosi **0,51 zł/m<sup>2</sup>**.

Podatek od gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wyniesie:

$$13\ 200\ m^2 \times 0,51\ \text{zł/m}^2 = \mathbf{6\ 732\ \text{zł/rok}}$$

#### 2.2.4.2. Wielkość podatków od budynków

Na gruntach wymienionych powyżej, w pkt. 2.2.4.1, może powstać zabudowa, od której gmina będzie mogła pobierać podatek od budynków.

Stawka podatkowa od budynków mieszkalnych wynosi **0,83 zł/m<sup>2</sup>**.

Podatek od zabudowy mieszkaniowej – strefa funkcyjna 1.MN (przyjęto pow. zabudowy 30%, 2 kondygnacje nadziemne) wyniesie:  
 $(13\ 200\ m^2 \times 30\% \times 2 \times 0,8) \times 0,83\ \text{zł/m}^2 = \mathbf{5\ 258\ \text{zł/rok}}$

**Łączny dochód z podatków od nieruchomości wyniesie:**

$$\mathbf{6\ 732\ \text{zł/rok} + 5\ 258\ \text{zł/rok} = 11\ 990\ \text{zł/rok}}$$

### 2.2.5. Łączne przychody

Łączne przychody z renty planistycznej i podatków od nieruchomości wyniosą:  
 $\mathbf{237\ 600\ \text{zł/rok} + 11\ 990\ \text{zł/rok} = 249\ 590\ \text{zł/rok}}$

### 3.0. Bilans nakładów i przychodów wynikających z uchwalenia planu

Przychody i nakłady	PLN
Nakłady: pkt 2.1.	- 222 000 zł
Przychody: pkt 2.2.	+ 249 590 zł
Różnica:	+ 27 590 zł

Jak wykazała prognoza skutków finansowych w ogólnym bilansie gmina zyska na uchwaleniu planu, gdyż potencjalne wpływy do gminy z różnicy pomiędzy kosztami i przychodem wynikającymi z uchwalenia planu wyniosą + 27 590 zł.

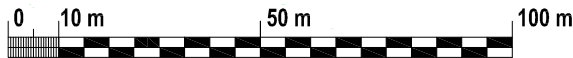
### 4.0 Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka, gmina będzie musiała przeznaczyć środki na infrastrukturę techniczną, które należą do zadań własnych gminy. Wydatki te będą spowodowane poszerzeniem drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 01.KDD wraz z wykupem gruntów pod tą drogę oraz budową infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.

Finansowanie inwestycji gmina realizuje w oparciu o każdorazowo uchwalony budżet, w którym przewiduje należność środków, które może przeznaczyć na inwestycje. Każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).



Z wyżej wymienionych dwóch elementów tj. budżetu i środków ewentualnych dotacji, gmina będzie sukcesywnie realizowała obowiązki wynikające z uchwalenia niniejszego planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
 fragmentu wsi DĄBRÓWKA, gmina LUZINO  
**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



**I USTALENIA PLANU**

**1. Ustalenia ogólne**


-  granice obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania

**2. Ustalenia funkcji terenów**


- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej

**II OZNACZENIA PROGNOZY**


**A. Tereny przeznaczone na cele niepubliczne**


-  Tereny prywatne, na których nastąpi wzrost wartości gruntów w wyniku uchwalenia planu

**B. Tereny przeznaczone na cele publiczne niegminne**

-  Tereny własności prywatnej

**C. Tereny przeznaczone na cele publiczne gminne**

-  Tereny własności prywatnej

 <p><b>DIOGENES STUDIO</b> sp.zo.o. 80-430 Gdańsk, Mierostawskiego 27</p>	Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr.urb.1491/99/PUMiRM	Data czerwiec 2021 r.
	Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Anna Czmielewska	Tom 1/2205-06-20/SE/IV
	Umowa 2109/03/19	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka, gmina Luzino	Nr rysunku <b>SE-1</b>
	Skala 1:1500	<b>Skutki ekonomiczne uchwalenia planu</b>	