

SYNTAX

44-100 Gliwice, Ul. Raciborska 1A/6

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Małgorzata Łapeta

tel. 601 40 57 27

e-mail syntax.biuro@gmail.com

Temat opracowania:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NOWY TARG 26 - RÓWNIA SZAFLARSKA

Zamawiający :

Burmistrz Nowego Targu

34-400 Nowy Targ

ul. Krzywa 1

Opracowanie :

mgr inż. arch. Małgorzata Łapeta

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY	3
CEL OPRACOWANIA	3
PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
1.2. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
1.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE I LITERATURA	5
1.4. DATA PROGNOZY	5
1.5. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA WPŁYWU MPZP NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	5
1.6. ZAŁOŻENIA DO PROGNOZY I METODOLOGIA	9
UWARUNKOWANIA DODATKOWE	10
2. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ	10
2.1. OPIS TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ	10
2.2. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENÓW, OBJĘTYCH PROJEKTEM MPZP	11
2.3. PRZEZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ, WG USTALEŃ PROJEKTU MPZP	11
2.4. STAN PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ	12
2.5. INFRASTRUKTURA	12
3. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
3.1. ANALIZA WYDATKÓW I DOCHODÓW GMINY W NASTĘPSTWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
3.2. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MPZP	14
4. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH	16
4.1. WNIOSKI	16
4.2. ZALECENIA	16
5. ZAŁĄCZNIKI	

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. 1. Przedmiot i zakres prognozy

Przedmiotem prognozy są skutki finansowe uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ dla terenu leżącego w rejonie Równi Szaflarskiej, zgodnie z projektem zmiany planu.

Zakres prognozy :

- prognoza wpływu uchwalenia zmiany mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym
- prognoza wpływu uchwalenia zmiany mpzp na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

1.2. Cel opracowania

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Targ 26 Równia Szaflarska, zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp (Dz.U.03.164.1587), której celem jest przedstawienie ogólnej informacji o skutkach finansowych uchwalenia mpzp oraz wskazanie uwarunkowań ekonomicznych towarzyszących realizacji planu. Prognoza nie jest wiążąca dla Gminy, ale może stanowić podstawę do rozstrzygnięcia, które podejmie Rada Gminy w sprawie realizacji zapisów mpzp. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opinią odnoszącą się do przyjętych w projekcie planu ustaleń i służy ich ocenie przez Radę Gminy w aspekcie efektywności ekonomicznej. Prognoza została opracowana na 10 lat.

Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu będzie ocena ekonomiczna przyjętych rozwiązań planistycznych, jako jednego z istotnych elementów przy podejmowaniu ostatecznej decyzji Rady Miasta a dotyczącej przyjęcia Uchwały w sprawie mpzp.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego może pełnić funkcję pomocniczą w podejmowaniu decyzji mających na celu intensyfikację działalności inwestycyjnej w zakresie uporządkowania i lepszego zagospodarowania przestrzeni zgodnie z ustaleniami mpzp.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu powinna spełniać następujące wymogi :

- oceniać przyjęte rozwiązania przestrzenne dla przeznaczenia, poprzez określenie wpływu finansowego ustaleń planu na wartość rynkową gruntów, co ma wpływ na budżet gminy
- uwzględniać niezbędne wydatki na realizację inwestycji z zakresu budowy infrastruktury w ramach zadań własnych gminy

1.3. Podstawy materialno-prawne

- Uchwała nr XVI/163/2019 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska).
- Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164/2003, poz.1587)
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 27.04. 2001r. Prawo ochrony środowiska
- Ustawa z dnia 12.01.1991 o podatkach i opłatach lokalnych
- Ustawa z dnia 15.11.1984 o podatku rolnym
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

1.4. Źródła danych merytorycznych

- Ewidncja gruntów,
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozpatrywanego obszaru,
- Oględziny w terenie,
- Bank danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości,
- Informacje z GUS-u
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych,
- Strony internetowe.

1.5. Podstawy metodologiczne i literatura

- Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami (wycena, zarządzanie i pośrednictwo w obrocie)- R. Cymerman EDUCATERRA
- Analiza nieruchomości - materiały dydaktyczne pod redakcją prof. A. Hopfera
- Podstawowe zasady analizy nieruchomości - M.Gren`a, D.H.Mackmin`a
- System i procedury analizy nieruchomości - R. Cymerman, A. Hopfer ZCO
- Wycena mienia – M.Prystupa CIM
- Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości-R.Cymerman EDUCATERRA

1.6. Data prognozy

sierpień 2020 r.

1.7. Charakterystyka ogólna wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości

Plany zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane z uwzględnieniem naturalnych kierunków rozwoju gminy, a przydzielając określonym gruntom niezbędne dla rozwoju gminy przeznaczenie, przesądzają o ich dochodowości, a więc i wartości. Wpływ ten jest tak istotny, że ceny nieruchomości są mocno uzależnione od przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego, ujęte w formę przepisów prawnych, stanowią treść projektu uchwały Rady Miasta. Ustalenia te pociągają za sobą skutki, które mogą mieć różny charakter, zasięg i znaczenie.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spowodować zmianę wartości nieruchomości lub utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Zmiana wartości nieruchomości pociąga za sobą skutki finansowe, które obciążają zarówno gminę, jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje wyrównanie korzyści i strat właścicieli gruntów powstałych przez zmianę planów, w obu przypadkach: gdy wartość nieruchomości ulega obniżeniu i gdy wzrasta (art. 36).

Gmina ponosi skutki finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone
- b) następuje spadek wartości nieruchomości

Właściciele i użytkownicy wieczysti, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone ustaleniami planu miejscowego, mogą żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Podmiotami uprawnionymi do żądania rekompensaty z tytułu pozbawienia lub ograniczenia zapisem planu miejscowego, możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób albo w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, są jedynie właściciel oraz użytkownik wieczysty, czyli osoby posiadające silne prawa rzeczowe w stosunku do nieruchomości objętej planem.

Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z możliwości uzyskania od gminy odszkodowania za poniesione szkody,

może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3).

Roszczenia co do odszkodowania można wnosić w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy został uchwalony.

Obowiązek uiszczania na rzecz gminy jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „opłatą planistyczną”, powstaje w sytuacji, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Obowiązuje to w okresie 5 lat licząc od dnia, w którym plan lub jego zmiana zostały uchwalone. Opłata wnoszona jest w wysokości ustalonej procentowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości.

Ustalenie kwoty, o jaką wzrosła wartość nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w stanie i poziomie cen na dzień zbycia po potrąceniu nakładów na nieruchomości poczynionych po uchwaleniu mpzp.

Zarówno wzrost, jak i obniżenie wartości nieruchomości musi nastąpić na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z najsilniejszych instrumentów zapewniających ład przestrzenny, czyli taką organizację przestrzeni, w której nie występują konflikty pomiędzy użytkownikami przestrzeni, a także między sposobami i formami jej zagospodarowania. Zadaniem planu miejscowego jest równoważenie interesów zarówno publicznych, jak i prywatnych, które są ze sobą ściśle powiązane. Interesy publiczne służą interesom prywatnym i ich promocji, jednak w sytuacji, gdy ochrona interesu publicznego wyraźnie ogranicza interesy prywatne, powstaje konieczność wynagrodzenia strat wynikających z tego ograniczenia. Zadaniem planu jest pogodzenie interesów obu stron przy uwzględnieniu rzeczywistości rynkowej. To pogodzenie interesów występuje w procesie tworzenia planu, gdy poprzez ustalenie planu decyduje się o wartości przestrzeni, jak również w czasie jego realizacji, gdy podejmowane działania z zakresu przedsięwzięć publicznych wpływają na wartość rynkową nieruchomości.

Plan zagospodarowania przestrzennego wpływa na rynek nieruchomości i stwarza sytuację, w której przestrzeń może być efektywniej wykorzystana.

W zależności od rozstrzygnięć ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można wskazać różne przypadki wzrostu wartości nieruchomości np:

- nastąpił wzrost wskaźników intensywności zabudowy oraz podwyższenie dopuszczonych parametrów zabudowy.
- zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość uzyskała przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym jego opracowanie .
- w przypadku korzystnej lokalizacji funkcji na terenach sąsiadujących, np. dla nieruchomości o funkcji usługowej w sąsiedztwie terenów komunikacji.
- zaszły korzystne zmiany urbanistyczno-architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych

- w przypadku korzystnych ustaleń dotyczących przewidywanego uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które niewątpliwie zwiększają wartość gruntu

Plan może spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. Może to mieć miejsce w sytuacji m.in. :

- lokalizacji w pobliżu nieruchomości mieszkaniowej uciążliwego przemysłu
- lokalizacji w pobliżu nieruchomości mieszkaniowej drogi tranzytowej
- obniżenia walorów krajobrazowych w najbliższym otoczeniu nieruchomości

Opłata planistyczna jako dochód gminy może nie nastąpić z uwagi na brak sprzedaży nieruchomości w okresie pięciu lat od uchwalenia planu. Jeżeli nie nastąpi zmniejszenie wartości ze względu na uchwalenie planu, nie zaistnieje konieczność wypłaty odszkodowań.

W celu ustalenia charakteru i poziomu wartości potrzebna jest analiza nieruchomości, będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym. Opiera się ona na rozpoznaniu i porównaniu ze sobą :

- a) wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.
- b) szacowanych wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Elementem prognozy jest ustalenie zmian przeznaczenia, w wyniku których może się zmienić wartość nieruchomości. W zależności od tego czy następuje zmiana, przy której wartość terenu wzrasta, czy też maleje, następuje wzrost lub spadek wartości nieruchomości. W przypadku gdy przeznaczenie nie zmienia się, wartość nieruchomości pozostaje taka sama. Ustalenie tego wymaga dokładnego i wnikliwego przeanalizowania i zinterpretowania ustaleń planu i jego zmiany z uwzględnieniem stanu istniejącego.

Istnieją sytuacje, przy których zmienia się przeznaczenie ogólne, ale ustalenia szczegółowe i stan istniejący powodują, że wartość nieruchomości nie ulega zmianie. Zmiana wartości nieruchomości związana ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, jest uwarunkowana ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

Analiza mająca na celu wyodrębnienie nieruchomości, których wartość zmieniała się, uwzględni również inne czynniki. Jest ich wiele, a do głównych należą:

- A - zmiana otoczenia zarówno funkcjonalna, jak i wpływająca na środowisko naturalne.
- B - zmiana komunikacji.
- C - zmiana granic nieruchomości (np. zapis planu wymaga dla części obszaru scalenia i podziału gruntów dla wyodrębnienia różnych przeznaczeń).
- D - wprowadzenie zmian i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej.

Wartość gruntów w ich dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do dużych obszarów można oszacować wykorzystując metody masowej wyceny nieruchomości.

W opracowaniu przyjęto założenie, że wartość gruntu dotyczy obszarów o danej funkcji, a nie pojedynczej nieruchomości, a zatem można przyjąć, że w procesie szacowania przedmiotem wyceny będą średnie wartości gruntu dla całego kompleksu nieruchomości o określonej funkcji.

Dla tak sprecyzowanego celu wyceny proponowana metodyka wyróżnia następujące etapy postępowania:

- 1) określenie cech rynkowych charakteryzujących grunty w danej strefie planistycznej
- 2) wyznaczenie na mapie stref planistycznych dla aktualnego i projektowanego użytkowania
- 3) analiza rynku nieruchomości w wybranych częściach miasta
- 4) określenie wartości jednostkowej (w zł/m²) gruntu dla poszczególnych stref planistycznych, tj. dla aktualnego i projektowanego użytkowania
- 5) ustalenie wartości gruntów w danej strefie planistycznej według wzoru :

$$W(pL) = W_i(pL) \times PpL$$

gdzie:

$W(pL)$ - wartość gruntów strefy planistycznej przed zmianą lub po zmianie przeznaczenia

$W_i(pL)$ - wartość jednostkowa gruntu w danej strefie planistycznej

PpL - powierzchnia strefy planistycznej.

1.8. Założenia do prognozy i metodologia

- Przyjęto dziesięcioletni okres prognozy jako okres transformacji do roku 2029, rozpoczynając od roku 2020,
 - Analizie poddano kompleksy gruntów w ujęciu jednostkowym dla poszczególnych przeznaczeń określonych w planie,
 - Wartość rynkową gruntów oparto o analizę rynku nieruchomości na terenie Miasta Nowy Targ oraz gmin sąsiednich,
 - Wartość gruntu dotyczy obszarów o danym przeznaczeniu, a nie pojedynczej nieruchomości. Zatem można przyjąć, że w procesie szacowania przedmiotem wyceny będą średnie wartości gruntu dla całego kompleksu nieruchomości o określonym przeznaczeniu,
 - Wzrost wartości nieruchomości powinien być ustalany na dzień jej zbycia i stanowić różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną po uchwaleniu planu, a jej wartością przed zmianą planu, co powinno zostać każdorazowo ustalone na podstawie operatu szacunkowego
- Stan ten można zapisać wzorem :

$$\Delta W_w = (W_o - W_p) - N_p$$

gdzie :

ΔW_w - przyrost wartości nieruchomości

W_o - wartość nieruchomości w dniu jej zbycia

W_p - wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu

N_p - zwaloryzowane ewentualne nakłady poniesione przez właściciela, mające wpływ na wzrost wartości nieruchomości, które mogą wystąpić w okresie od dnia uchwalenia planu do dnia zbycia nieruchomości

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia w miejscowym planie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty planistycznej. Stawka ta w projekcie mpzp została przyjęta w wysokości 30% dla wszystkich terenów,
- W opracowaniu uwzględniono elementy wydatków i dochodów wyszczególnione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładów na budowę elementów infrastruktury uzbrojenia terenów, wydatków na wykup czy wywłaszczenie nieruchomości, dochodów z tytułu opłaty planistycznej, z podatków od czynności cywilnoprawnych, odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, jeżeli występują; pominięto wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, zakładając, że istotny wzrost nastąpi po zakończeniu okresu transformacji.
- Określając wartość wydatków i dochodów posłużono się terminem dochodów i wydatków w okresie transformacji terenów. Okres transformacji równoważny jest z przedziałem czasu kiedy miasto ponosić będzie nakłady wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakończy niezbędne prace związane z budową planowanej infrastruktury technicznej oraz doprowadzi do sprzedaży praw do gruntów z zasobu komunalnego, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego.
- Szacowanie elementów analizy ekonomicznej skutków finansowych uchwalenia planu sprowadzono na dzień prognozy wg ich aktualnej wartości netto NPV przy zastosowaniu stopy dyskonta, $r = 12\%$. W/w poziom stopy dyskonta został przyjęty na poziomie dochodów z nieruchomości, sprzedawanych na rynku i ich cen.
- Wydatki i dochody zostały zdyskontowane zgodnie z ogólnym modelem DCF

1.9.Uwarunkowania dodatkowe

- Głównym celem prognozy jest ułatwienie podejmowania decyzji inwestycyjnych i zobrazowanie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu nie uwzględnia wszystkich celów polityki przestrzennej na obszarze objętym ustaleniami planu, a w szczególności tych których nie można przełożyć na wymiar ekonomiczny np. estetyzacja terenów publicznych
- Opracowanie nie uwzględnia wydatków na opracowanie mpzp
- Uzyskane wyniki na etapie opracowania prognozy skutków finansowych, nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej zdarzeń
- W analizie zmian wartości gruntu na nieruchomościach nie uwzględniono wartości obecnych naniesień, pozostawiając do szacunku w opracowaniach szczegółowych
- Nakłady poniesione przez właściciela nieruchomości w okresie pomiędzy dniem uchwalenia planu a dniem zbycia wymagają oszacowania w operatach szacunkowych na dzień sprzedaży nieruchomości
- Nie badano praw własności w KW, pozostawiając tę czynność do analizy w operatach szacunkowych dla poszczególnych nieruchomości

2. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ, DLA KTÓREGO UCHWALENIE MPZP POWODUJE SKUTKI FINANSOWE

2.1. Opis terenu objętego prognozą

Charakterystyka Miasta Nowy Targ

Nowy Targ jest miastem w województwie małopolskim, siedzibą powiatu nowotarskiego. Jest głównym ośrodkiem handlowym, komunikacyjnym i przemysłowym Podhala.

Według danych z roku 2012 w Nowym Targu mieszka 33 118 osób i jest największym miastem Podhala. Nowy Targ zajmuje obszar o powierzchni 51,07 km².

Nowy Targ jest położony u zbiegu Białego i Czarnego Dunajca, w środkowej części Kotliny Nowotarskiej, u podnóża Gorców.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w Nowym Targu w rejonie Równi Szaflarskiej. Jest położony pomiędzy drogą krajową nr 47 "Zakopianką" a ul. Szaflarską. W terenie objętym opracowaniem występuje zabudowa usługowa, jednak większość obszaru objętego opracowaniem nie jest zabudowana i stanowi teren rolniczy.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego NOWY TARG 26 (Równia Szaflarska), uchwalony uchwałą nr XXXV/297/2013 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 26 (Równia Szaflarska), w tym zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 9" (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 11 września 2013 r., poz. 5475), zmieniony uchwałą Nr XII/105/2015 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 7 września 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 15 września 2015 r., poz. 5382) oraz uchwałą Nr XXXI/280/2016 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 10 stycznia 2017 r., poz. 296), uchwałą Nr VIII/71/2019 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 20 maja 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 29 maja 2019 r., poz. 4176) oraz uchwałą Nr VIII/73/2019 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 20 maja 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 29 maja 2019 r., poz. 4177).

Charakterystyka terenu, na którym nastąpi uchwalenie zmiany mpzp.

Obszar objęty opracowaniem o powierzchni około 14,58 ha znajduje się w Nowym Targu w rejonie Równi Szaflarskiej. Jest położony pomiędzy drogą krajową nr 47 "Zakopianką" a ul. Szaflarską. W terenie objętym opracowaniem występuje zabudowa usługowa, jednak część obszaru objętego opracowaniem nie jest zabudowana.

Aktualny sposób użytkowania terenów objętych projektem mpzp

Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny aktualnie przeznaczone pod zabudowę usługową z dopuszczeniem realizacji obiektów powyżej 2000 m². Teren jest już częściowo zabudowany ale większość obszaru jest wykorzystywana rolniczo.

Zgodnie z ustaleniami tego planu cały obszar objęty opracowaniem w obszarze objętym opracowaniem znajdują się następujące tereny:

- 3UC – teren przeznaczony pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 5U, 6U – teren przeznaczony pod zabudowę usługową,
- KDGP/KDL - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego - przejście nad drogą publiczną lokalną,
- 4KDGP - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego,
- 1KDGP/KDD - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego - przejście nad drogą publiczną dojazdową,
- 6KDD - teren drogi publicznej dojazdowej,
- 2KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- część terenu 5KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
- część terenu 2KDGP - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego.

2.3. Przeznaczenie terenu objętego prognozą wg ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany planu miejscowego, do którego ustaleń opracowana jest niniejsza prognoza zmienia położenie fragmentu linii rozgraniczającej terenu 3UC z terenem 2KDGP w dostosowaniu do nowego, projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 47 na odcinku Rdzawka — Nowy Targ we wniosku o decyzję ZRID.

Teren 3UC nieznacznie powiększa się kosztem terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 2KDGP, nie wprowadza się jednak żadnych zmian w zakresie wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego. Przesunięciu ulegają też nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w terenie 3UC. Na rysunku planu wskazano też oznaczenie położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Nowy Targ.

Pozostałe zmiany dotyczą ustaleń tekstowych planu miejscowego.

W terenie 5U zwiększa się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy z 40% na 45%. Zwiększa się też maksymalną dopuszczalną wysokość budynków w terenie 5U z 10 m do 12 m (3 kondygnacje nadziemne) oraz zmniejsza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 15%. W terenie 6U dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

Dodatkowo do ustaleń planu dla terenu 5U i 6U wprowadzono ustalenia dotyczące intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszej niż 0,001 i nie większej niż 0,45 w terenie 5U oraz 0,4 w terenie 6U. Pierwotne ustalenia planu nie zawierały żadnych ograniczeń w tym względzie.

Do ustaleń zmiany planu dla terenu 3UC, 5U i 6U wprowadzono ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Ponadto w ustaleniach dla terenów 3UC, 5U i 6U w zakresie elektroenergetyki i zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Dla terenów 5U i 6U dodano ustalenia w zakresie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Szczegółowe informacje o poszczególnych przeznaczeniach są opisane w projekcie zmiany mpzp.

2.4. Stan prawny nieruchomości na terenach objętych projektem mpzp.

Dokładne określenie własności obrazują uproszczone wypisy z rejestru gruntów oraz mapa ewidencyjna, które znajdują się w materiałach źródłowych wykonującego projekt zmiany mpzp.

2.5. Infrastruktura.

W obszarze objętym zmianą planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje infrastruktura: wodociągowa, energetyczna, telekomunikacyjna i kanalizacyjna. Projektowane przeznaczenie terenu nie wymaga uzupełnień infrastruktury sieciowej. Równocześnie ustalenia planu nie zakładają budowy dodatkowych dróg publicznych dojazdowych do terenów zabudowy w związku z czym nie przewiduje się wpływu ustaleń zmiany planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Analiza wydatków i dochodów gminy w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści - dochodów jakie może uzyskać gmina i wydatków, które będzie ponosić w okresie transformacji terenów.

Obciążenia finansowe – możliwe wydatki z budżetu samorządu lokalnego będące następstwem uchwalenia zmiany planu uwidoczniono w poniższej tabeli :

I. Odszkodowania	Brak.
II. Wykupienie lub wywłaszczenie nieruchomości do realizacji celów publicznych stanowiących zadanie własne gminy	Brak.
III. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury i dróg stanowiących zadanie własne gminy	Brak.

Źródła możliwych dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego zamieszczono w poniższej tabeli :

I. Opłata planistyczna	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość - naliczaną w wysokości do 30% od wzrostu wartości nieruchomości lecz tylko w przypadku zbycia w ciągu 5 lat, od dnia uchwalenia mpzp. Prognozowana opłata planistyczna została ustalona w tabeli nr 1. W związku z uchwaleniem zmiany planu następuje wzrost intensywności i wysokości zabudowy. W wyniku uchwalenia planu miejscowego prognozuje się więc wzrost wartości terenu.
II. Opłata adiacencka	Nie występuje.
IV. Sprzedaż nieruchomości mienia komunalnego	Nie występuje.

V. Uzupełnienie finansowania budowy infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy z dotacji funduszy pomocowych	Nie występuje.
VI. Podatki i opłaty lokalne	Podatki – wpływy z podatków od czynności cywilno-prawnych i wzrost opłat za użytkowanie wieczyste gruntu w wyniku wzrostu wartości, także wzrost podatków od nieruchomości. W niniejszej prognozie wzięto pod uwagę wpływy wyłącznie z podatków od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2%, zakładając, że istotny wzrost opłat za użytkowanie wieczyste i wzrost podatków od nieruchomości nastąpi po okresie transformacji. Podatki od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% zostały obliczone w tabeli nr 1.

Trudności przy prognozowaniu wydatków i dochodów pojawiają się przy kwantyfikacji opłat planistycznych i ich rozłożeniu w czasie, gdyż nie znamy wyprzedzająco zachowań uczestników rynku nieruchomości, odnośnie sprzedaży gruntów po wprowadzeniu planu miejscowego. Pewne sugestie na ten temat można znaleźć w literaturze tematu. Wg analityków najbardziej prawdopodobna jest sprzedaż gruntu w drugim roku i po upływie piątego roku po uchwaleniu planu (zbycie nieruchomości po upływie piątego roku nie implikuje konieczności wniesienia opłaty).

Rozkład prawdopodobieństwa zmiennej losowej (zbycia nieruchomości) przedstawia się w sposób następujący :

Kolejne lata po uchwaleniu mpzp	1	2	3	4	5	6
Prawdopodobieństwo wystąpienia sprzedaży nieruchomości	0,20	0,30	0,15	0,05	0,05	0,25

Wydatki i dochody rozłożone w okresie do 5 lat powinny być zdyskontowane na dzień wyceny i oceniane wg ich wartości aktualnej, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmiany wartości nieruchomości gruntowych po wybudowaniu infrastruktury na terenach ich lokalizacji.

Szacowanie tych elementów na dzień prognozy wg ich aktualnej wartości NPV z zastosowaniem dyskontowania przyszłych wydatków i dochodów obciążone jest znacznym przybliżeniem wyników. Niemniej prognoza pozwoli na ocenę ekonomiczną

projektu planu, a jednocześnie może ułatwić planowanie terminów realizacji elementów infrastruktury na obszarze objętym planem.

3.2. Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp

Szacowanie elementów analizy ekonomicznej skutków finansowych uchwalenia planu obliczono na dzień prognozy wg ich aktualnej wartości netto NPV przy zastosowaniu stopy dyskonta, $r = 12\%$.

W/w poziom stopy dyskonta został przyjęty jak dla dochodów z nieruchomości, sprzedawanych na rynku.

Prognoza została zrealizowana w oparciu o analizę ustaleń projektu zmiany mpzp.

Przy określaniu wyniku finansowego transformacji terenów w postaci aktualnej wartości netto (NPV) bilansu wydatków i dochodów związanych z wprowadzeniem projektu zmiany mpzp, czas ponoszenia wydatków i uzyskania dochodów ma istotny wpływ na uzyskiwany wynik.

Poniżej przedstawiono dane wynikające z analizy projektu planu:

Tereny związane ze wzrostem wartości gruntu – wartość stawki 30 %

Części terenu : - 3UC - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji obiektów powyżej 2000 m² przeznaczone do tej pory na tereny komunikacji 2KDGP,
- 5U – teren przeznaczony pod zabudowę usługową,

Tereny związane z obniżeniem wartości gruntu :

Części terenu 2KDGP wcześniej znajdujące się terenie 3UC.

Tereny dla których nie przewiduje się zmiany wartości gruntu :

Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości.

Wszystkie obliczenia zostały przedstawione w tabelach zamieszczonych na końcu opracowania :

- Tabela nr 1 zawiera ustalenie prognozowanej opłaty planistycznej i podatku od czynności cywilnoprawnych, które są dochodem Gminy.
- Tabela nr 2 jest tabelą zbiorczą i ustala prognozowany skutek finansowy uchwalenia mpzp.

4. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH

4.1. Wnioski

- Oprócz założonych w projekcie planu celów uchwalenia mpzp jednym z parametrów decydującym o przyjęciu projektu planu są zmiany wartości nieruchomości na terenach objętych planem i wynikające stąd skutki finansowe tych zmian.
- Przy kalkulacji dochodów gminy nie uwzględniono przyszłych wydatków i dochodów związanych z eksploatacją i wykorzystaniem budowli infrastruktury technicznej oraz dochodów związanych ze wzrostem podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste, ponieważ ich oszacowanie wybiega poza horyzont prognozy.
- W ustaleniach planu przyjęto 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.
- Aktualna wartość NPV określająca stosunek wydatków do dochodów w okresie prognozy czyli skutek finansowy wynosi około **34 tys. zł** i jest to wynik dodatni.

4.2. Zalecenia

- Przy podejmowaniu decyzji w sprawie uchwalenia planu należy również uwzględnić inne poza ekonomiczne skutki jego wprowadzenia.

ZAŁĄCZNIKI

Tabela nr 1

Opłata planistyczna

Lp.	symbol terenu w projekcie zmiany MPZP	symbol terenu w aktualnym MPZP	pow. (m2)	Cena jedn. przed zm. w zł	Wartość przed zm. w zł	Cena jedn. po zm. w zł/mkw	Wartość po zm. w zł	Zmiana wartości gruntów w zł	Stawka opłaty plan.	Opłata planistyczna w zł
1.	3UC	3UC	47114,0	296	13945744	296	13945744	0	0,3	0
2.	3UC	2KDGP	834,0	260	216840	296	246864	30024	0,3	9007,2
3.	3UC	2KDGP	1977,0	260	514020	296	585192	71172	0,3	21351,6
4.	5U	5U	3797,0	240	911280	260	987220	75940	0,3	22782
5.	6U	6U	23352,0	284	6631968	284	6631968	0	0,3	0
6.	2KDGP	2KDGP	50507,0	260	13131820	260	13131820	0	0,3	0
7.	2KDGP	3UC	170,0	296	50320	260	44200	-6120	0,3	-1836
8.	2KDGP	3UC	60,0	296	17760	260	15600	-2160	0,3	-648
9.	2KDGP	3UC	149,0	296	44104	260	38740	-5364	0,3	-1609,2
10.	4KDGP	4KDGP	2624,0	260	682240	260	682240	0	0,3	0
11.	1KDGP/KDL	1KDGP/KDL	1235,0	260	321100	260	321100	0	0,3	0
12.	1KDGP/KDD	1KDGP/KDD	676,0	260	175760	260	175760	0	0,3	0
13.	2KDL	2KDL	7279,0	210	1528590	210	1528590	0	0,3	0
14.	5KDD	5KDD	1495,0	210	313950	210	313950	0	0,3	0
15.	6KDD	6KDD	4573,0	210	960330	210	960330	0	0,3	0

Razem	x	39 445 826	x	39 609 318	163 492	x	49 047,60
--------------	----------	-------------------	----------	-------------------	----------------	----------	------------------

	2020	2021	2022	2023	2024	Po 2024
Prawdopodobieństwo wystąpienia sprzedaży nieruchomości	0,20	0,30	0,15	0,05	0,05	0,25
Prognozowany dochód z opłaty plan. w zł	9 809,52	14 714,28	7 357,14	2 452,38	2 452,38	-
Prognozowany dochód z opłaty plan. ogółem w zł						36 785,70
Prognozowany dochód z podatku PCC w zł	653,97	980,95	490,48	163,49	163,49	
Prognozowany dochód z podatku PCC ogółem w zł						2 452,38

Tabela nr 2

Tabela zbiorcza

Lp.	Opis	Potencjalne wydatki i dochody w zł	Lata prognozy									
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Potencjalne odszkodowania											
	Inwestycyjne koszty budowy infrastruktury	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Oплата planistyczna	36 785,70	9 809,52	14 714,28	7 357,14	2 452,38	2 452,38					
	Podatek od czynności cywilnoprawnych	2 452,38	653,97	980,95	490,48	163,49	163,49					
	Prognozowany dochód ze sprzedaży własności komunalnej w zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
	Razem dochody	39 238,08	10 463,49	15 695,23	7 847,62	2 615,87	2 615,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zysk/strata	39 238,08	10 463,49	15 695,23	7 847,62	2 615,87	2 615,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Wskaźnik dyskonta dla stopy dyskonta 12%		1,00	0,89	0,80	0,71	0,64	0,57	0,51	0,45	0,40	0,36
5	Skutek finansowy uchwalenia mpzp wg aktualnej wartości NPV przy uwzględnieniu dopłat	34 260,08	10 463,49	14 015,84	6 254,55	1 862,50	1 663,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00