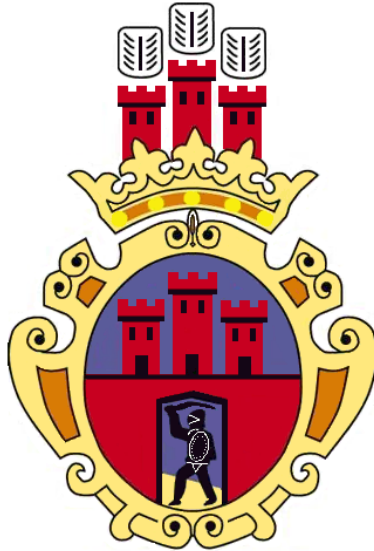


PREZYDENT MIASTA RADOMSKA



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA RADOMSKA
W REJONIE ULIC: BRZEŹNICKIEJ, AL. JANA PAWŁA II,
KOŚCIUSZKI, METALURGII DO TERENÓW PKP – ETAP I**

WARSZAWA 2021

sporządzający:	Prezydent Miasta Radomska
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
zespół:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak inż. Kamil Suchożębski

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY.....	4
1.1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.....	4
1.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
1.3. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	5
1.4. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	5
1.5. CEL I ZAKRES PROGNOZY.....	6
2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.....	6
2.1. POŁOŻENIE TERENU.....	6
2.2. PRZEZNACZENIE TERENU W PROJEKCIE PLANU.....	6
2.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	7
3. WYDATKI GMINY.....	7
3.1. WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPEM GRUNTÓW POD DROGI I BUDOWĄ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO.....	7
3.2. WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	8
3.3. WYDATKI ZWIĄZANE Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU USŁUG SPORTU.....	8
4. DOCHODY GMINY.....	9
4.1. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.....	9
4.2. DOCHODY WYNIKAJĄCE Z OPLAT ADIACENCKICH.....	10
4.3. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.....	10
4.4. DOCHODY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI.....	12
5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW.....	13
6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE.....	14

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY

1.1. Podstawy formalno-prawne

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Zakres prognozy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z § 11 w/w rozporządzenia prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody gminy związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Podstawę formalną prognozy stanowi:

- Uchwała Nr XI/129/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ulic: Brzeźnickiej, Al. Jana Pawła II, Kościuszki, Metalurgii do terenów PKP;
- Uchwała Nr XXXII/350/21 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 24 czerwca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ulic: Brzeźnickiej, Al. Jana Pawła II, Kościuszki, Metalurgii do terenów PKP;
- umowa nr CRU – 000008/2020, zawarta w dniu 9 stycznia 2020 r. pomiędzy Miastem Radomsko a firmą BUDPLAN Sp. z o. o. na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ulic Brzeźnickiej, Al. Jana Pawła II, Kościuszki, Metalurgii do terenów PKP.

1.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1372);
- Uchwała Nr XXIV/254/20 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwała Nr XVII/137/07 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej na terenie miasta Radomska, z tytułu wartości nieruchomości w wyniku podziału tych nieruchomości.

1.3. Źródła informacji

- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta w Radomsku,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomsko,
- Analiza cen rynku nieruchomości,
- Cenniki branżowe,
- Literatura fachowa.

1.4. Przedmiot opracowania

Radomsko jest miastem powiatowym w południowej części województwa łódzkiego. Położone jest 80 km na południe od Łodzi oraz 40 km na północny wschód od Częstochowy. Zamieszkuje je ok 47 tys. osób. W mieście krzyżują się drogi krajowe nr 41 i 91, zachodnią część Radomska przecina autostrada A1.

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 14,92 ha, położony w centralnej części Radomska. Analizowany obszar stanowią głównie tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi komercyjne i publiczne). Część terenu, wewnątrz kwartału ograniczonego ulicami Kościuszki, Reymonta oraz Al. Jana Pawła II jest niezagospodarowana.

Obszar częściowo jest objęty dwoma obowiązującym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Zmiana fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska (Uchwała Nr XXIV/182/96 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 28 czerwca 1996 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska dla terenu położonego w rejonie ulicy Narutowicza, Kościuszki i Komuny Paryskiej (Uchwała Nr XIX/145/08 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 25 stycznia 2008 r.).

1.5. Cel i zakres prognozy

Celem sporządzenia prognozy jest określenie zobowiązań wynikłych z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ulic: Brzeźnickiej, Al. Jana Pawła II, Kościuszki, Metalurgii do terenów PKP – etap I.

Zakres opracowania ograniczony jest do określenia wartości zobowiązań finansowych gminy w odniesieniu do prawa własności gruntu pod projektowany układ drogowy, realizacji infrastruktury technicznej i budowy sieci dróg, korzyści ekonomicznych dla gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wyniku końcowego – bilansu dochodów i wydatków Miasta Radomska, związanych z uchwaleniem projektu planu miejscowego.

2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

2.1. Położenie terenu

Plan obejmuje obszar ok. 14,92 ha położony w śródmiejskiej części Miasta Radomska, w rejonie ul. Brzeźnickiej, Reymonta, Kościuszki, Warszycy, Al. Jana Pawła II.

2.2. Przeznaczenie terenu w projekcie planu

Sporządzany projekt planu ustala następujące funkcje:

- MS – teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej,
- U – teren zabudowy usługowej,
- US – teren usług sportu,
- ZP – teren zieleni urządzonej,
- I – teren infrastruktury technicznej,
- KDG/Z – teren drogi publicznej klasy głównej, docelowo zbiorczej,
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2.3. Analiza rynku nieruchomości

Analizy rynku nieruchomości dokonano zapoznając się z transakcjami zawartymi w ostatnim czasie w mieście Radomsko, a także z bieżącymi ofertami sprzedaży nieruchomości. Średnie ceny nieruchomości wahają się w zależności od lokalizacji, powierzchni, dostępności inwestycyjnej, uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stopnia zagospodarowania działki. Działek budowlanych – 225,00 zł/m kw.; działek przeznaczonych na cele drogowe – 150 zł/m kw.

3. WYDATKI GMINY

3.1. Wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi i budową układu komunikacyjnego

Wydatki wynikające z projektowanego układu drogowego zawartego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ulic: Brzeźnickiej, Al. Jana Pawła II, Kościuszki, Metalurgii do terenów PKP – etap I wyliczone zostały zgodnie z §36 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – „wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m kw. gruntów o funkcji wyznaczonej do tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni (...)”.

W projekcie planu wskazano nową drogę klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 2KDD. Pozostały układ drogowy stanowią istniejące, urządzone drogi publiczne klasy głównej docelowo zbiorczej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Są to drogi należące do Miasta Radomska, Powiatu Radomszczańskiego jak i Skarbu Państwa.

Łączna powierzchnia nowoprojektowanych dróg wskazanych w projekcie wynosi 2 522 m kw. W związku z faktem, iż nie jest to obecnie własność miasta występuje konieczność wykupu gruntów pod gminne drogi dojazdowe o powierzchni 1 564 m kw.

$$1\ 564\ \text{m kw.} \times 150\ \text{zł/m kw.} = 234\ 600,00\ \text{zł}$$

Ogólna wartość wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi:
234 600,00 zł

Koszty budowy nowych dróg dojazdowych oszacowano przy założeniu realizacji jednoprzestrzennego ciągu, bez wydzielania jezdni i chodników, z niewielkim ruchem pojazdów, głównie dostaw docelowych do terenów usług, wraz z urządzeniem zieleni. Za koszt budowy metra kwadratowego przyjęto 400 zł.

$$2\ 522\ \text{m b.} \times 400\ \text{zł/m kw.} = 1\ 008\ 800,00\ \text{zł}$$

Koszty budowy układu drogowego: **1 008 800,00 zł**

3.2. Wydatki związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej

Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego nowych odcinków dróg dojazdowych wiąże się ze wskazaniem nowych terenów zabudowy, które wymagać będą uzbrojenia. W przedmiotowej prognozie przewiduje się realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a także oświetlenia ulicznego usytuowanego w pasach drogowych.

W ramach wskazanej wcześniej budowy projektowana jest budowa oświetlenia ulicznego, wodociągu oraz kanalizacji.

Oświetlenie uliczne – zewnętrzna sieć oświetleniowa z oprawami sodowymi na słupach stalowych wykonana linią kablową (kabel ziemny YAKY 5x16 mm²):

$$160 \text{ m b.} \times 350 \text{ zł/m b.} = \mathbf{56\ 000 \text{ zł}}$$

Sieć kanalizacji – przewód kanalizacyjny Ø110 mm z rur PCV:

$$160 \text{ m b.} \times 1\ 400 \text{ zł/m b.} = \mathbf{224\ 000 \text{ zł}}$$

Sieć wodociągowa – przewód wodociągowy Ø110 mm z rur PE-HD:

$$160 \text{ m b.} \times 1\ 200 \text{ zł/m b.} = \mathbf{192\ 000 \text{ zł}}$$

Ogólna wartość zobowiązań związanych z realizacją infrastruktury na przedmiotowym terenie: **472 000,00 zł**

3.3. Wydatki związane z zagospodarowaniem terenu usług sportu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utrzymuje funkcję usług sportu w miejscu obecnie istniejącego boiska w rejonie skrzyżowania Al. Jana Pawła II oraz ul. Kościuszki (teren 1US). Projekt zakłada powstanie niewielkiego budynku o funkcji usług sportu, pełniącego również rolę zaplecza boiska.

Dla celu prognozy przyjęto, iż budowa budynku wraz z zagospodarowaniem terenu kosztować będzie 2 000 000,00 zł. Miasto Radomsko jest właścicielem terenu, nie jest konieczny wykup gruntów.

Ponadto założono, że teren 2US zostanie zagospodarowany jako teren sportowo-rekreacyjny, przyjęto koszt zagospodarowania 350 zł/m kw.

$$1\ 905 \text{ m kw.} \times 350 \text{ zł/m kw.} = 666\ 750,00 \text{ zł}$$

Ogólna wartość zobowiązań związanych z zagospodarowaniem terenów usług sportu: **2 666 750,00 zł**

4. DOCHODY GMINY

4.1. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego

Uchwalenie planu miejscowego wpływa bezpośrednio na wartość nieruchomości. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. utrzymuje wprowadzony przez ustawę z 1994 r. mechanizm wzajemnych rozliczeń między gminą i właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, dotkniętej skutkami ustaleń planu. Spadek wartości nieruchomości może stanowić podstawę dochodzenia odszkodowania przez właściciela nieruchomości. Z kolei jej wzrost jest podstawą do obciążenia go opłatą, tzw. „rentą planistyczną”.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wartości wzrostu nieruchomości”.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi „różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem” (art. 37 ust. 1 ww. ustawy). Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 4, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Projekt planu ustala stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MS, U, US;
- 1% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: ZP, I, KDG/Z, KDZ, KDL, KDD.

W wyniku uchwalenia planu zmieni się przeznaczenie części terenów obecnie niezainwestowanych, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzały zabudowy, o łącznej powierzchni 1 625 m kw (teren 3U). Jednakże jest w całości w posiadaniu Miasta Radomska. W związku z czym nie nastąpi naliczenie renty planistycznej.

Renta planistyczna: 0,00 zł

4.2. Dochody wynikające z opłat adiacenckich

Zgodnie z art. 98a ust. 1 oraz art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz.U. z 2020 poz. 65 z późn. zm.) Rada Gminy w drodze uchwały określa procentową stawkę opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Rada Miejska w Radomsku nie podjęła uchwały dot. opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Rada Miejska w Radomsku podjęła Uchwałę Nr XVII/137/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej na terenie miasta Radomska, z tytułu wartości nieruchomości w wyniku podziału tych nieruchomości. Stawka procentowa opłaty adiacenckiej została określona na poziomie 20% różnicy między wartością przed i po podziale nieruchomości. Jednocześnie dopuszczono odstępstwo od naliczania ww. opłaty w sytuacji, gdy koszty ponoszone przez Miasto Radomsko związane z wykonaniem opinii rzeczoznawcy przewyższałyby wysokość naliczanej opłaty, bądź byłyby jej równe.

Mając na uwadze obecny sposób zagospodarowania terenu i wielkość działek dotychczas niezabudowanych, które nie odbiegają powierzchnią od zabudowanych i zagospodarowanych działek – nie przewiduje się naliczenia opłaty adiacenckiej.

Opłaty adiacenckie: 0,00 zł

4.3. Dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości

Projektowany plan wprowadza zabudowę na tereny dotychczas jej pozbawione, wobec czego zwiększą się dochody gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Zapisy planu wskazują nowe tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej o powierzchni 4 235 m kw. (teren 1MS – dz. ew. nr 171/135 obr. 10, teren 3MS – dz. ew. nr 19 obr. 18), tereny zabudowy usługowej o powierzchni 1 625 m kw (teren 3U).

Zgodnie z zapisami planu (maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy) na ww. terenach dopuszcza się powstanie budynków o łącznej powierzchni całkowitej 13 005 m kw. Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto, że powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni całkowitej budynków, a ustalenia planu zostaną zrealizowane w 50%. Przyjęto, że ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MS zostaną w równych częściach zagospodarowane zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudową usługową.

Do wyliczeń przyjęto wysokości stawek podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/254/20 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Funkcja gruntu i budynku	Podatek od powierzchni użytkowej budynków [zł/m kw.]	Podatek od powierzchni gruntu [zł/m kw.]
Mieszkalnictwo	0,60	0,28
Działalność gospodarcza	22,45	0,77

Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości wyniosą:

– od gruntów pod zabudowę mieszkaniową (MS):

2 117,5 m kw. x 0,28 zł/m kw. = 592,90 zł

od budynków mieszkalnych (MS):

1 849,3 m kw. x 0,60 zł/m kw. = 1 109,58 zł

– od gruntów pod zabudowę usługową (MS):

2 117,5 m kw. x 0,77 zł/m kw. = 1 630,48 zł

– od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (MS):

1 849,3 m kw. x 22,45 zł/m kw. = 41 516,79 zł

– od gruntów pod zabudowę usługową (U):

1 625 m kw. x 0,77 zł/m kw. = 1 251,25 zł

– od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (U):

835,1 m kw. x 22,45 zł/m kw. = 19 152,10 zł

Ogółem roczny wzrost podatku od nieruchomości: 65 253,09 zł

Proces inwestycyjny na terenie objętym planem będzie rozłożony w czasie, dlatego też przewiduje się, że dochody ze wzrostu podatku od nieruchomości będą narastać stopniowo i osiągną pełną wartość dopiero w 10 roku od uchwalenia planu.

Tabela 1 Zestawienie dochodów z podatku od nieruchomości w ciągu 10 lat

Lata	Roczne wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości	Skumulowane wartości wpływów
1	9 652,47 zł	9 652,47 zł
2	15 830,32 zł	25 482,79 zł
3	22 008,16 zł	47 490,95 zł
4	28 186,01 zł	75 676,96 zł
5	34 363,86 zł	110 040,82 zł
6	40 541,70 zł	150 582,52 zł
7	46 719,55 zł	197 302,06 zł
8	52 897,39 zł	250 199,46 zł
9	59 075,24 zł	309 274,70 zł
10	65 253,09 zł	374 527,78 zł

Dochód z podatku od nieruchomości po 10 latach od uchwalenia planu:
374 527,78 zł

4.4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami

Część terenu objętego planem znajduje się w posiadaniu Miasta Radomska. W związku z przyjęciem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zakłada się sprzedaż terenu o powierzchni 1 625 m kw. Ze sprzedaży nieruchomości, przyjmując średnią cenę metra kwadratowego zgodnie z zapisami rozdziału 2.3., miasto osiągnie przychód:

$$225,00 \text{ zł/m kw.} \times 1625 \text{ m kw.} = 365\,625,00 \text{ zł}$$

Przy sprzedaży należy uwzględnić koszty obsługi tego procesu, przyjmuje się, że wyniosą one 15 000 zł.

$$365\,625,00 \text{ zł} - 15\,000 \text{ zł} = 350\,625,00 \text{ zł}$$

Dochód ze sprzedaży nieruchomości: **350 625,00 zł**

Przy sprzedaży nieruchomości następuje wzrost podatku z tytułu zawartych nowych transakcji w formie aktów notarialnych tj. podatku od czynności cywilnoprawnych. Dochód od czynności cywilnoprawnych nastąpi przy zbyciu nieruchomości, będących w posiadaniu innych podmiotów niż Miasta Radomska. Dla potrzeb prognozy przyjmuje się, że w przeciągu 10 lat nastąpi sprzedaż gruntów o łącznej powierzchni 1 530 m kw.

$$1\,530 \text{ m kw.} \times 225 \text{ zł/ m kw.} \times 0,02 = 6\,885,00 \text{ zł}$$

Podatek od czynności cywilnoprawnych: **6 885,00 zł**

5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW

Nr	Wydatki – rodzaj inwestycji	Koszty realizacji
1	Wykup gruntów pod drogi	234 600,00 zł
2	Budowa układu drogowego	1 008 800,00 zł
3	Budowa infrastruktury technicznej	472 000,00 zł
4	Zagospodarowanie terenu usług sportu	2 666 750,00 zł
RAZEM		4 382 150,00 zł
Nr	Dochody - źródła	Wartość
1	Oplata planistyczna	0,00 zł
2	Dochody wynikające z opłat adiacenckich	0,00 zł
3	Wzrost podatku od nieruchomości	374 527,8 zł
4	Dochód ze sprzedaży nieruchomości:	350 625,0 zł
5	Podatek od czynności cywilnoprawnych	6 885,0 zł
RAZEM		732 037,8 zł
SALDO		- 3 650 112,2 zł

6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE

Przedstawione w prognozie dochody stanowią przybliżoną wartość dochodów, jakie może uzyskać gmina w okresie 10 lat od uchwalenia planu. Dochody te mogą być wyższe lub niższe, w zależności od tempa obrotu nieruchomościami na terenach przeznaczonych do zagospodarowania oraz od ilości obiektów, które zostaną wybudowane.

Rozwój obszaru objętego analizą, stanowiący część śródmieścia Radomska, będzie skutkować dla miasta wieloma korzyściami. Realizacja inwestycji celu publicznego podniesie atrakcyjność nieruchomości, co będzie miało wpływ na rozwój ekonomiczno-gospodarczy i podniesie jakość życia mieszkańców.

Prognozowany poziom wyniku finansowego może być obarczony dużymi błędami, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, a także stopień szczegółowości opracowania, jakim jest prognoza finansowa. Niniejsze opracowanie pokazuje skalę pewnych ograniczeń oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić przy docelowym zagospodarowaniu terenu zgodnie z wytycznymi przyjmowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obliczone wielkości dochodów i wpływów w niniejszej prognozie mogą zostać wykorzystane wyłącznie do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności etapowania prac, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydatki budżetu gminy na realizację przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną będą uzależnione od aktualnej sytuacji finansowej gminy, wymagać będą również uwzględnienia w wieloletniej prognozie finansowej.

Oszacowanych cen jednostkowych działek nie należy traktować, jako wyceny wartości nieruchomości – są to wartości przybliżone. Nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji podatkowych lub decyzji związanych z pobraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.