

Burmistrz Miasta i Gminy



Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie
Biuro Obsługi Rady

dnia 17. 02. 2025

GRYFINO

74-100 Gryfino, ul. 1 Maja 16; tel. 914162011; fax 914162702; planowanie@gryfino.pl

WPEŁNIŁO



BIURO ARCHITEKTONICZNE
admasteR
ADAMIEC MARZECKI STOJEK

71-298 Szczecin, ul. Hubala 4/1; tel. 918127898; 918127712; biuro@admasteR.com.pl

Uchwała inicjująca:
Nr LV/401/22
Rady Miejskiej w Gryfinie
z 30 czerwca 2022

tytuł opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta i gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo

tytuł tomu:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

ZESPÓŁ AUTORSKI:

AUTOR PROGNOZY:

inż. Zbigniew Witkiewicz
rzecznik majatkowy upr. nr 1068

PROJEKTANT PLANU:

mgr inż. arch. Cezary Stojek

tytuł części:

PROJEKT PLANU

luty 2024

część / tom :

II / 3

ETAP: PROJEKT PLANU – opiniowanie / uzgodnienia

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Gryfino
dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo

Szczecin, luty 2024 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie i cel opracowania.....	str. 3
2. Podstawa formalna opracowania	str. 4
3. Materiały źródłowe	str. 4
4. Analiza obszaru opracowania.....	str. 5
5. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych	str. 6
6. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu	str. 8
7. Założenia do sporządzenia prognozy	str. 10
8. Obliczenia	str. 10
9. Podsumowanie i wnioski	str. 11

1. WROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w art. 1 zawiera otwarty katalog czynników, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z tych czynników (pkt 6) są walory ekonomiczne przestrzeni. Natomiast w art. 2 ustawa definiuje między innymi pojęcie „walorów ekonomicznych przestrzeni”, przez które to należy rozumieć cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Narzędziem służącym temu celowi jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza sporządzana jest na potrzeby samorządu gminnego oraz społeczności lokalnej, zawierając elementy wiedzy ekonomicznej o działaniach inwestycyjnych na terenie gminy.

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy.
- 2) Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy.
- 3) Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, o której mowa w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Prognoza skutków finansowych polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu (wydatki, dochody) na budżet gminy. Prognoza winna określać i analizować skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków. Można je dalej uwzględnić w odpowiednich działaniach natury organizacyjnej i finansowej.

Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna się odbywać dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Chodzi tu o zmianę ustaleń, polegającą na ich poszerzeniu o dodatkowe zapisy lub na rezygnacji z części takich zapisów. Prognoza powinna, więc wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu (jednej lub kilku wersji).

Często plany sporządza się dla realizacji określonego i dobrze zdefiniowanego zamierzenia inwestycyjnego lub plany o charakterze ofertowym. W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo zachodzi pierwsza okoliczność. Obszar opracowania nie jest objęty planem miejscowym. W uzasadnieniu uchwały inicjującej wskazano, że podjęto ją w związku z wnioskiem PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Oddział Elektrownia Dolna Odra. Zgodnie z informacją zawartą we wniosku decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska Spółka została zobligowana do podjęcia działań naprawczych niezbędnych do usunięcia przyczyn i skutków stwierdzonych zagrożeń dla

środowiska w związku z użytkowaniem składowiska odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra. ZWIOŚ w decyzji określił zakres i harmonogram realizacji zobowiązując Spółkę m.in. do wykonania nowego kolektora odprowadzającego wody nadosadowe. Spółka wykonała projekt budowlany, kolejnym etapem jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z tym, że rurociąg przebiega przez działkę nr 104/4 w obr. Pniewo, będącą w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino, konieczne jest uzyskanie przez PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Dolna Odra prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane. Wydanie takiej zgody Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino uwarunkowały opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało uprzedniej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, ponieważ zgodnie z poprzednio obowiązującym Studium działka nr 104/4 w obr. Pniewo położona była w granicach terenu lasów. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino trasa przebiegu nowego kolektora odprowadzającego wody nadosadowe przebiega w granicach terenu infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (IT.o). Projektowane ustalenia planu miejscowego będą zgodne z ustaleniami studium.

Ujęcie kosztów i efektów w wartościach pieniężnych w prognozie (bez względu na formę własności nieruchomości – teren skarbu państwa, komunalny czy prywatny) wymaga zebrania i przetworzenia danych z rynku nieruchomości. Takie skwantyfikowanie zjawisk pozwoli na przeprowadzenie analizy ekonomicznej inwestycji (projektu) dla terenu objętego projektem planu miejscowego.

2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest zlecenie na sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, udzielone przez Biuro Architektoniczne Admaster Sp. z o.o.

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

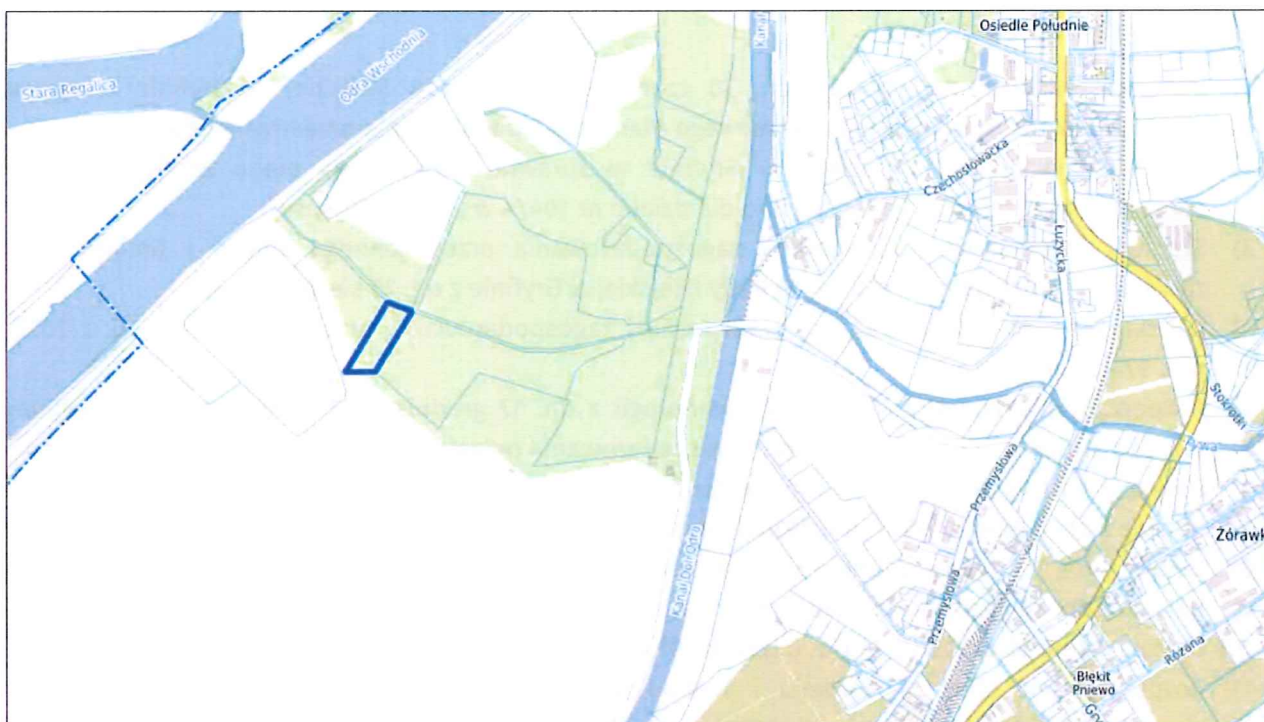
- 1) Uchwała inicjująca LV/401/22 z dn. 30 czerwca 2022 r. Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Projekt uchwały Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo.
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino zatwierdzone uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 26 sierpnia 2021 r.
- 4) Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.).
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
- 6) Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.).
- 7) Ustawa z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- 8) Ustawa z dn. 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333, ze zm.).
- 9) Ustawa z dn. 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 888).
- 10) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, ze zm.).
- 11) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- 12) Uchwała Nr LXXV/529/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 28 września 2023 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości na terenie miasta i gminy Gryfino (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 5418).

- 13) Uchwała Nr LXXVIII/549/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 21 grudnia 2023 r. w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na terenie gminy Gryfino na rok 2024 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2024 r. poz. 140).
- 14) Uchwała Nr XXIV/220/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 10 kwietnia 2008 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych na terenie miasta i gminy Gryfino w związku z ich podziałem (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 46, poz. 989).
- 15) Uchwała Nr XV/127/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 28 listopada 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 6435).
- 16) Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dn. 20 października 2023 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2023 r. (M. P. z 2023 r. poz. 1130).
- 17) Mapa ewidencyjna w skali 1:1000 i mapa zasadnicza w skali 1:1000
- 18) Analiza cen lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

4. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA

4.1. Funkcja terenu, położenie i sąsiedztwo

Teren opracowania zlokalizowany jest w obrębie Pniewo na terenach leśnych w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino, przy drodze wewnętrznej na dz. nr 329/1, po jej południowej stronie, na północ od terenu składowiska popioło-żuźla Elektrowni. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren dz. nr 104/4 o powierzchni 1,2866 ha. Otoczenie stanowią tereny lasów oraz tereny przemysłowe. Zgodnie z ustaleniami Studium, obszar objęty uchwałą położony jest w granicach terenu infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (IT.o) oraz terenu lasów.



4.2. Zainwestowanie

Teren w granicach opracowania w przeważającej części użytkowany jest jako las o funkcji ochronnej. Pozostała część południowo zachodnia użytkowana jest przez Elektrownię na cele

infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków nadosadowych. Przez teren ten przebiega otwarty rów, droga techniczna oraz rurociąg.

4.3. Sytuacja formalno – prawna terenu

Działka nr 104/4 objęta opracowaniem planu miejscowego jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino. Teren projektu planu obejmuje grunty leśne o łącznej powierzchni 1,2866 ha (grunty klasy Ls). Według opisu PGL LP teren dz. nr 104/4 dzieli się na dwa wydzielenia: 104h o powierzchni 1,13 ha - las oraz 104i o powierzchni 0,16 ha – inne wylesienie. W granicach obszaru planu uchwała zmienia przeznaczenie gruntów leśnych. W ramach procedury planistycznej związanej z uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego, użytki leśne Ls o powierzchni 0,158 ha zostaną przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska.



5. METODA SPORZĄDZANIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

Teoria zarządzania finansami podaje różne metody oceny ekonomicznej inwestycji. Jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji jest ocena na podstawie zaktualizowanej wartości netto (NPV).

Zaktualizowana czyli zdyskontowana (przeliczona na czas obecny) wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Koncepcja obecnej wartości oparta jest na idei, że pieniądze mają wartość czasową. Złotówka, którą posiadamy dzisiaj jest więcej warta niż złotówka, którą otrzymamy w przyszłości, ponieważ obecną złotówkę możemy teraz zainwestować, uzyskać odsetki i dysponować większą gotówką w przyszłości. Z kolei pieniądź, który uzyskamy w przyszłości, posiada obecną wartość (mniejszą), obliczoną przez zastosowanie dyskontowania. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji, jako procesu przechodzenia od wartości dzisiejszej do wartości przyszłej. W teorii wyceny nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera.

Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego kryterium to nie obowiązuje (projekt planu może być również zaakceptowany, gdy dana koncepcja przyniesie inwestorowi – gminie straty). Wartość zerowa NPV oznacza, że przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające tylko dla spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Tak wyliczona stopa zwrotu (stopa dyskontowa) może być uznana jako stopa bezpieczna, gwarantująca spodziewany zwrot poniesionych nakładów z założonym okresem czasu.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{CF_n}{r(1+r)^n}$$

gdzie:

NPV - zaktualizowana wartość netto

CF_t - wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami

r - stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny]

t - ilość lat obowiązywania planu (znaczący okres to max. 15 lat)

1

----- - współczynnik dyskontujący

$(1+r)^t$

CF_n

----- - wartość rezydualna (suma dochodów po zakończeniu okresu prognozy.

$r(1+r)^n$

Wartość rezydualna (RV) przedstawia wartość dochodów po upływie okresu prognozy (po zakończeniu ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych). Wartość rezydualna określona została, jako skapitalizowany strumień dochodu z ostatniego okresu prognozy, tj. CF_n/r (tzw. „wieczna renta”). Wartość ta zostaje, podobnie jak strumienie pieniężne z okresu prognozy, zdyskontowana na dzień sporządzania prognozy.

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego). Przy określaniu wartości zaktualizowanej netto (NPV), stopa dyskontowa (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem. Powyższa metoda może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów. Wyliczenie

nakładów w wartościach pieniężnych i efektów związanych z realizacją przyjętych w planie miejscowym ustaleń, wymaga zebrania i przetworzenia szeregu danych z rynku nieruchomości.

Tego typu dane pozwalają na przeprowadzenie analizy ekonomicznej skutków realizacji planu miejscowego, traktowanego jako zapis regulacji dla szczególnego, rozłożonego w czasie, procesu inwestowania. W prognozie identyfikuje się przewidywane wpływy ustaleń miejscowego planu ogólnego na dochody własne gminy (z tytułu podatków i obrotu nieruchomościami) oraz wydatki (opłaty, odszkodowania, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), jak również analizuje się poszczególne kategorie wpływów i wydatków.

6. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PROJEKCIE PLANU

DANE INFORMACYJNE:

Teren planu miejscowego obejmuje swym zasięgiem obszar o powierzchni 1,2866 ha. Teren składa się z dwóch wydzieleń funkcjonalnych odpowiadających użytkowaniu. Jest to teren infrastruktury technicznej użytkowany przez EDO oraz teren lasu. Cały teren jest własnością Skarbu Państwa.

OPIS PRZYJĘTYCH USTALEŃ

Ustalenia dotyczące wydzielenia terenów funkcjonalnych.

Na terenie planu ustalono wydzielenie terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania:

- teren infrastruktury technicznej **I**, o powierzchni 0,158 ha - zagospodarowanie i zabudowa na potrzeby obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej związanej z zabudową składowiska odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra.
- teren lasu **L**, o powierzchni 1,132 ha - las ochronny (ochrona wód) do dalszego użytkowania, zgodnie z planem urządzenia lasu.

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

Na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad parcelacji:

Wydzielenie poszczególnych terenów funkcjonalnych określają linie rozgraniczające. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określają granice wydzieleń.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:

Tereny w granicach planu nie są objęte wymaganiami w tym zakresie.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

Granice planu nie obejmują obszarów cennych przyrodniczo i wymagających ochrony ze względu na występowanie cennych gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.

Obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska. Obowiązek realizacji i eksploatacji przedsięwzięć w sposób wykluczający przedostanie się ponadnormatywnych substancji, szczególnie ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego. Obowiązek podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych. Obowiązek ochrony próchnicznej warstwy gleby. Obowiązek utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy. Obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

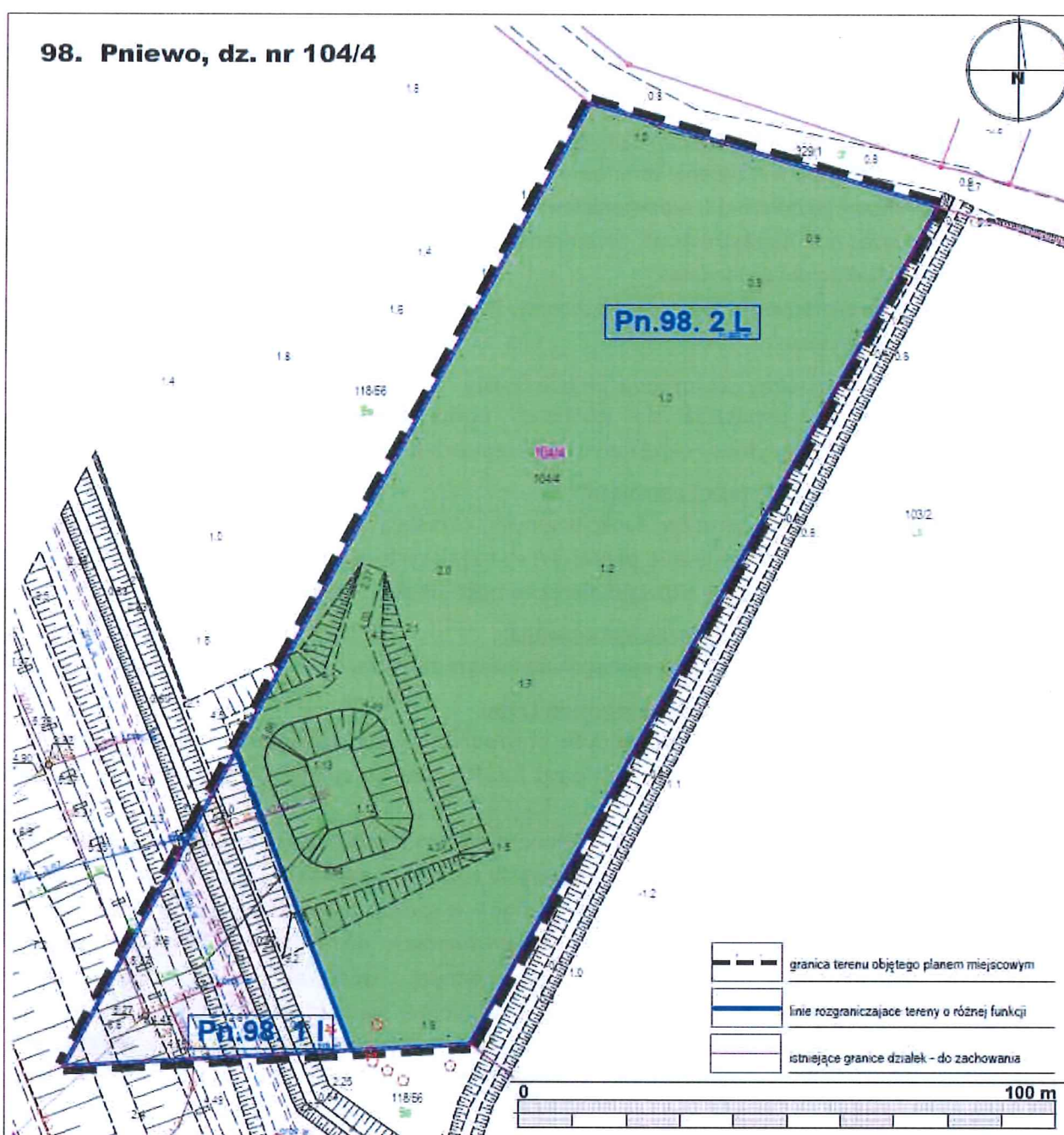
Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z istniejących dróg wewnętrznych. Brak potrzeb zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów (zakaz). Obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych.

Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

Dopuszczenie budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowania istniejących. Zaopatrzenie w media – brak zapotrzebowania. Odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Obowiązek zachowania podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym drenażowych nie ujawnionych w ewidencji zarządcy.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych.

W ustaleniach szczegółowych określono indywidualne zasady zagospodarowania dla poszczególnych wydzieleń funkcjonalnych.



7. ZAŁOŻENIA DLA SPORZĄDZENIA PROGNOZY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo sporządzono dla jednego wariantu projektu tego planu.

7.1. Założenia ekonomiczne

- procentowy poziom opłaty jednorazowej dla wszystkich terenów..... 1%
- stawki podatku od nieruchomości:
 - grunty związane z działalnością gospodarczą 1,16 zł/m²
 - budynki związane z działalnością gospodarczą 28,78 zł/m²
 - budowle związane z działalnością gospodarczą 2% od wartości
- średnia cena sprzedaży drewna za pierwsze trzy kwartały 2023 r. 327,43 zł/m³.

7.2. Założenia w zakresie infrastruktury, komunikacji i zieleni urządzonej

Ustalenia planu nie powodują obowiązku przeprowadzenia gminnych inwestycji infrastrukturalnych. Stąd brak skutków finansowych dla Gminy Gryfino z tego tytułu.

8. OBLICZENIA

Podstawowym czynnikiem przy szacowaniu wartości nieruchomości jest cena kształtująca się w wolnym obrocie, przy uwzględnieniu rodzaju i położenia nieruchomości, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania gruntów oraz funkcji wymaganej w planie zagospodarowania przestrzennego.

1. Zainwestowanie

Plan nie wprowadza obowiązku zarówno budowy infrastruktury technicznej, jak i budowy dróg oraz ciągów pieszych a także urządzenia zieleni publicznej.

2. Zakup gruntu pod inwestycje komunalne lub sprzedaż gruntów

Na obszarze planu Gmina Gryfino nie posiada gruntów przeznaczonych na cele inwestycyjne, jak również i nie ma potrzeby nabycia gruntu na cele inwestycji komunalnych.

3. Opłata jednorazowa (planistyczna)

Dla wystąpienia opłaty jednorazowej muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- a) zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany,
- b) zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Wyliczyć ją można według wzoru:

$$R_{pl} = Sp \times F \times Pz \times \frac{(W_b - W_r)}{(1 + r)^t}$$

gdzie:

- R_{pl} - renta planistyczna [zł]
- Sp - stawka procentowa [jako ułamek dziesiętny]
- F - powierzchnia nieruchomości [m², ha]
- Pz - prawdopodobieństwo zbycia [jako ułamek dziesiętny]
- W_b - wartość gruntu po uchwaleniu lub zmianie planu [zł]
- W_r - wartość gruntu przed uchwaleniem lub zmianą planu [zł]
- r - stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny]

t - okres od uchwalenia lub zmiany planu [lata]

$\frac{1}{(1+r)^t}$ - współczynnik dyskontujący

Opłata jednorazowa nie wystąpi z uwagi na brak zmiany wartości rynkowej gruntów w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

4. Podatki

4.1. Dotychczasowy podatek leśny na terenach przeznaczonych w planie na cele inne niż leśne.

- las (Ls): 0,158 ha x 0,220 m³/ha x 327,43 zł/m³ ≈ 11 zł

4.2. Podatek od nieruchomości na terenach przeznaczonych w planie na cele inne niż leśne.

- teren przemysłowy (Ba): 1 580 m² x 1,16 zł/m² ≈ 1 833 zł

5. Opłaty adiacenckie

Brak podstaw do ich naliczenia (brak gminnych inwestycji infrastrukturalnych oraz brak wzrostu wartości rynkowej gruntów na skutek ewentualnego podziału nieruchomości).

9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo wykazała, że realizacja tego planu będzie dla budżetu gminnego zasadniczo neutralna. Wynika przede wszystkim z charakteru i zakresu opracowywanego nowego planu miejscowego obejmującego w przeważającej części tereny lasu.
2. Niewielkie przychody w ramach realizacji planu miejscowego będą pochodzić z podatku od nieruchomości dla obszaru wyłączanego z produkcji leśnej i przeznaczonego pod teren infrastruktury technicznej (Pn.98. 1 I).
3. Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.
4. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu, a projekt odpowiada wymaganiom stawianym w art. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.
5. Biorąc pod uwagę skutki finansowe, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Miejską w Gryfinie.