

Projekt planu na obszarze o łącznej powierzchni - 556 735 m²

Analiza terenów o symbolu U-P

Teren	Powierzchnia nowoprojektowanych terenów [m ²]
1U-P	343 240
2U-P	147 735
SUMA	490 975

Tereny o symbolu U-P zdefiniowano jako tereny usług lub produkcji.

Zgodnie z założeniami projektu planu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu wynosi 5 %, zaś maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 80% powierzchni działki. Dla potrzeb prognozy przyjęto, iż powierzchnie budynków zajmą co najwyżej 40 % powierzchni gruntów. We wszystkich obliczeniach przyjęto, iż powierzchnia użytkowa, od której odprowadzane są podatki od nieruchomości, stanowi 80% powierzchni zabudowy. Powierzchnia nowoprojektowanych terenów o symbolu U-P wynosi łącznie 490 975 m².

Powierzchnia całkowita terenów U-P:

$$490\,975\text{ m}^2$$

Powierzchnia zabudowanych terenów U-P:

$$40\% * 490\,975\text{ m}^2 = 196\,390\text{ m}^2$$

Powierzchnia użytkowa:

$$80\% * 196\,390\text{ m}^2 = 157\,112\text{ m}^2$$

Wysokość podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

$$157\,112\text{ m}^2 * 23,00\text{ zł/m}^2 = 3\,613\,576\text{ zł}$$

Wysokość podatku od gruntów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenach oznaczonych symbolem U-P wynosi:

$$490\,975\text{ m}^2 * 0,80\text{ zł/m}^2 = 392\,780\text{ zł}$$

Wielkością docelową rocznych wpływów, jakie gmina może osiągnąć z tytułu podatków od nieruchomości z terenów U-P oszacowanych na podstawie wyżej

wspomnianych założeń jest 4 006 356 zł

Dochód gminy z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, może pobrać jednorazową opłatę, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Wysokość opłaty powinna być ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłatę pobiera gmina jednak dopiero wtedy, gdy właściciel zbywa nieruchomość w ciągu 5 lat od czasu gdy plan zaczął obowiązywać. Tak ustalona opłata (renta planistyczna) jest dochodem własnym gminy.

Łączna powierzchnia terenów podlegających opłacie planistycznej w przypadku sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu przedstawia się następująco:

Wariant A (cena za metr kwadratowy terenu U-P 150 zł m² - najbardziej prawdopodobny)

Poniżej przedstawiono zakładany wzrost wartości nieruchomości dla terenów U-P przy średnich cenach rynkowych:

- cena gruntu na terenach rolnych - 6,14 zł/m², (GUS- średnia cena hektara ziemi rolnej to 61 362 zł/ha).
- cena gruntu na terenach pod zabudowę usług lub produkcji - **150 zł/m²**.

Powierzchnia całkowita terenów U-P:

- 490 975 m²

Symbol terenu	Powierzchnia	Wzrost wartości nieruchomości [zł/m ²]	Stawka do naliczenia renty planistycznej [%]	Renta planistyczna [zł]
	[m ²]			
U-P	490 975	143,86	5	3 531 583 zł
		143,86	10	7 063 166,35 zł
		143,86	15	10 594 749,53 zł
		143,86	20	14 126 332,70 zł
		143,86	30	21 189 499,05 zł

Wariant B (cena za metr kwadratowy terenu U-P 100 zł m²)

Poniżej przedstawiono zakładany wzrost wartości nieruchomości dla terenów U-P przy średnich cenach rynkowych:

- cena gruntu na terenach rolnych - 6,14 zł/m², (GUS- średnia cena hektara ziemi rolnej to 61 362 zł/ha).
- cena gruntu na terenach pod zabudowę usług lub produkcji - 100 zł/m².

Powierzchnia całkowita terenów U-P - 490 975 m²

Symbol terenu	Powierzchnia	Wzrost wartości nieruchomości [zł/m ²]	Stawka do naliczenia renty planistycznej [%]	Renta planistyczna [zł]
	[m ²]			
U-P	490 975	93,86	5	2 304 145,68 zł
		93,86	10	4 608 291,35 zł
		93,86	15	6 912 437,03 zł
		93,86	20	9 216 582,70 zł
		93,86	30	13 824 874,05 zł

Wariant C (cena za metr kwadratowy terenu U-P 200 zł m²)

Poniżej przedstawiono zakładany wzrost wartości nieruchomości dla terenów U-P przy średnich cenach rynkowych:

- cena gruntu na terenach rolnych - 6,14 zł/m², (GUS- średnia cena hektara ziemi rolnej to 61 362 zł/ha).
- cena gruntu na terenach pod zabudowę usług lub produkcji - **200** zł/m².

Powierzchnia całkowita terenów U-P - 490 975 m²

Symbol terenu	Powierzchnia	Wzrost wartości nieruchomości [zł/m ²]	Stawka do naliczenia renty planistycznej [%]	Renta planistyczna [zł]
	[m ²]			
U-P	490 975	193,86	5	4 759 020,68 zł
		193,86	10	9 518 041,35 zł
		193,86	15	14 277 062,03 zł
		193,86	20	19 036 082,70 zł
		193,86	30	28 554 124,05 zł

Zastępca Naczelnika
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska

mgr Marcjanna Mądry

