



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„PRĄDOCIN XI”

DATA OPRACOWANIA
CZERWIEC 2021

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
MGR INŻ. KAROLINA DRAGA
MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH-STOJCZYK





SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	3
2.	PODSTAWA PRAWNA	3
3.	ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
4.	PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH	4
5.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	4
6.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
7.	USTALENIA PLANU	7
8.	SZACOWANY BILANS TERENU	7
9.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	8
9.1.	Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości	8
9.2.	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	9
9.3.	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	11
9.4.	Prognozowane wpływy z renty planistycznej	11
9.5.	Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich	12
9.6.	Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej	12
9.7.	Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu	13
10.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY	13
10.1.	Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	13
10.2.	Koszty wykupu gruntów	13
10.3.	Koszty budowy i rozbudowy ulic	14
10.4.	Koszty budowy infrastruktury technicznej	14
10.5.	Koszt sporządzenia planu	15
11.	OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU	15
11.1.	Kryteria oceny efektywności planu	15
11.2.	Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat	17
12.	WNIOSKI I ZALECENIA	18



1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin XI”. Opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 32,2 ha w Prądocinie, położony w gminie wiejskiej Nowa Wieś Wielka, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim.

Wraz z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążenia finansowe jak i dochód gminy mają różny charakter i zakres. Wynika to z zapisów planu jak i rozwoju samego procesu inwestycyjnego dla terenu objętego planem. W niniejszej prognozie zostały zestawione potencjalne zyski oraz koszty gminy związane z wdrożeniem ustaleń planu.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji ustaleń planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp, itp. Prognoza jest również źródłem informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Zamieszczony załącznik graficzny jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin XI”.

2. PODSTAWA PRAWNA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Podstawą prawną jej sporządzenia jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz przepisy wykonawcze (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Podstawą prawną sporządzenia planu miejscowego jest uchwała Nr X/100/19 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin XI”.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała nr XXI/204/20 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. nr 164 poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 1990 t.j. ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r., nr 207 poz. 2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019 r., poz. 869 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2019 r. poz. 1170 t.j.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 r., poz. 1161 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1150 t.j.);



3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Załącznik graficzny projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego prognozą skutków finansowych oraz projekt tekstu ustaleń planu;
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne IV kwartał 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2008;
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn, 2007;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Cymerman, Tomasz Bajerowski, Hubert Kryszk, Educaterra, Olsztyn, 2008;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Słojewski, Zbigniew Witkiewicz, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005;
- „Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej” Zbigniew J. Boczek, WSKS, Warszawa 1998 r.
- Internet.

4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

- Poniższa analiza ekonomiczna ma charakter szacunkowy. Przyjęte w prognozie stawki są aktualne na dzień sporządzania niniejszego dokumentu. Mogą, zatem podlegać weryfikacji ze względu na zewnętrzne uwarunkowania (np. inflacja, koniunktura gospodarcza);
- Przyjęto efekt realizacji całego założenia inwestycyjnego zawartego w planie, bez rozbicia na etapy i poszczególne lata ze względu na trudności z określeniem czasookresu realizacji inwestycji;
- Przyjęte w prognozie dane wynikowe mają charakter poglądowy, służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami (kosztami) z tego wynikającymi;
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu;
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy rysunku planu i wypisów z ewidencji gruntów
- Przyjęto, że po uchwaleniu mpzp nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów.

5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Cel opracowania¹

Celem opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin XI”.

Zakres opracowania²

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę zysków i strat wynikających z ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w szczególności na:
 - wpływy z podatku nieruchomości,
 - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,
 - dochody związane z opłatami adiacenckimi, cywilnoprawnymi i innymi,

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 t.j.)

² Według § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587)



- odszkodowania,
- koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego z uwzględnieniem analizy ekonomicznej,
- założenia do oceny efektywności,
- ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
- wnioski i zalecenia.

6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Tereny będące przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni łącznej około 32,2 ha stanowią grunty gminy Nowa Wieś Wielka w zasięgu wsi Prądocin. Teren opracowania położony jest w pobliżu drogi krajowej nr 25 łączącej miejscowości Boblice - Oleśnica. Obszar opracowania jest w przeważającej części niezainwestowany. Teren zabudowany zlokalizowany jest przy granicy północno-zachodniej opracowania i są to tereny zabudowy letniskowej. Oprócz tego typu zabudowy pojawia się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa.

Obszar objęty opracowaniem pokryty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Planowane funkcje na terenach już pokrytych planem są częściowo pokrewne z obowiązującymi i nie mają dużego wpływu na finanse gminy. W prognozie zdecydowano się przedstawić jednak te tereny zabudowy dotychczas niezagospodarowane, które będą generować przychody dla gminy w zakresie podatku od gruntów i od powierzchni użytkowej budynków. Znaczące oddziaływanie na finanse gminy mają wszystkie działania związane z infrastrukturą, głównie drogową. Nowy plan w większości powiela tereny dróg lub w nieznacznym stopniu modyfikuje przebieg, jednak część z nich jest aktualnie drogami polnymi, nieutwardzonymi, co także wpłynie na koszt gminy w zakresie ich budowy i rozbudowy. Projekt planu miejscowego wprowadza również tereny dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych, lecz nie zostały one ujęte w prognozie finansowej.

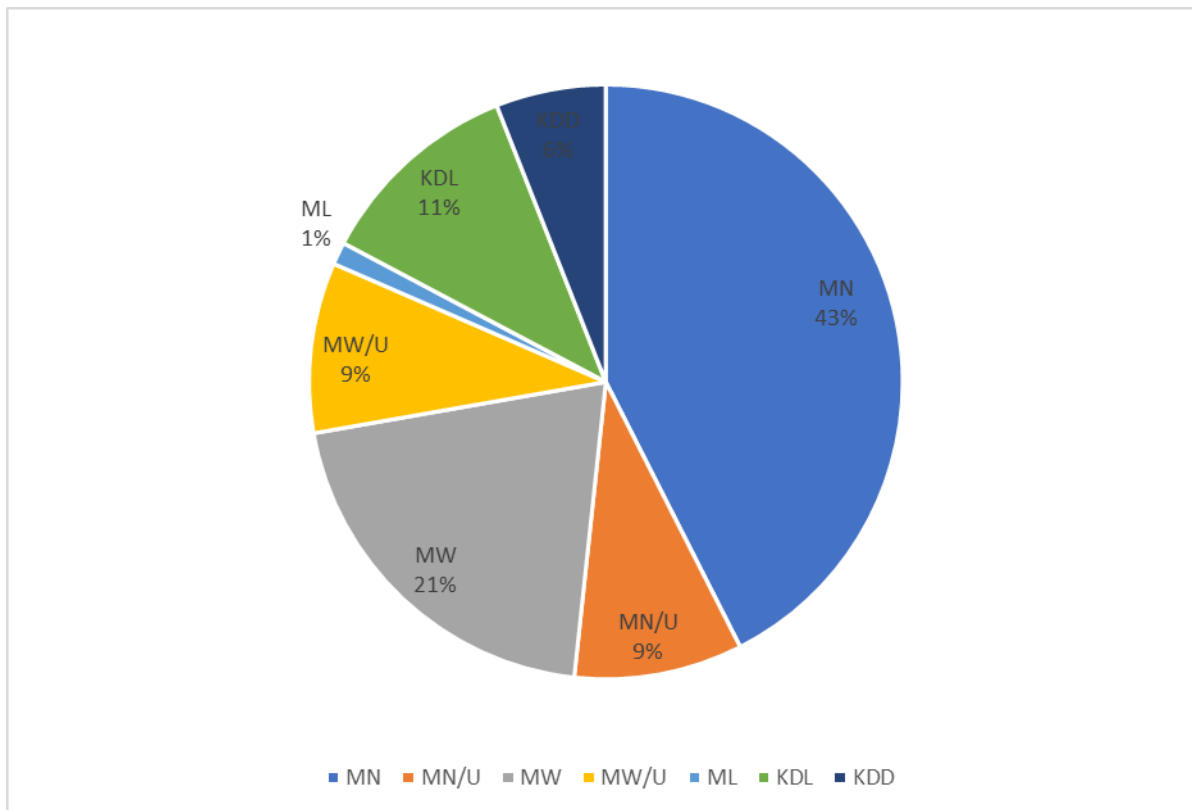
- Struktura użytkowania terenów w obszarze objętym planem, w granicach których następują zmiany w stosunku do obowiązującego przeznaczenia w planie miejscowym

Nr	symbol w sporządzanym projekcie planu miejscowego	łączna powierzchnia terenu [m kw]	odpowiednik w poprzednio obowiązującym planie miejscowym	powierzchnia terenów objęta zmianą niezagospodarowanych [m kw]	uwagi
TEREN ZABUDOWY					
1	1MN	32 010	2MN	29 660	
2	2MN	28 034	5MN	16 320	
3	3MN	20 231	7MN	20 231	
4	4MN	17 681	8MN	15 000	
5	5MN	12 417	9MN	12 417	
6	6MN	19 914	15MN	17 726	
7	1MN/U	24 053	6MN-U	24 053	
8	1MW	16 244	14/1 MN	16 244	
9	2MW	37 520	14MN	37 520	
10	1MW/U	15 859	11MN/MW-U	8 546	
11	2MW/U	4 171	13/2MN-U, Ks-3	4 171	



12	3MW/U	6 193	13/1MN-U	6 193	
13	4MW/U	5 371	13MN-U	5 371	
14	1ML	3 196	3ML	1 966	
15	2ML	5 377	4ML	1 244	
16	1KDL	10 797	KD-L4	10 797	
17	2KDL	7 538	KD-L2/1	2 137	poszerzenie drogi
18	3KDL	13 589	KD-L3	7 603	przedłużenie drogi
19	4KDL	4 099	KD-L5	2 132	poszerzenie drogi
20	5KDL	3 441	KD-D	3 441	wydzielona, nieurządzona
21	6KDL	3 399	KD-D	3 399	wydzielona, nieurządzona
22	1KDD	3 795	KD-D	3 795	
23	2KDD	2 640	KD-LD	2 640	
24	3KDD	2 321	KD-D	2 321	
25	4KDD	1 784	KD-D	1 784	
26	5KDD	5 164	KD-D	5 164	
27	1KDxs	574	KDx	0	
28	2KDxs	1 274	KDx	0	
SUMA		308 686		261 875	

- Oznaczenia terenów do projektu planu uwzględnione w prognozie:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN**;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **MN/U**;
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **MW/U**;
 - tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami **ML**;
 - tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
 - tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD**.
- Diagram z udziałem procentowym terenów objętych planem, w granicach których następują zmiany w stosunku do obowiązującego planu, ujętych w prognozie finansowej



7. USTALENIA PLANU

Przedmiotem ustaleń planu, wchodzące w zakres opracowania prognozy, to tereny oznaczone symbolami:

- **1-6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **1MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- **1-2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **1-4MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- **1-2ML** – tereny zabudowy letniskowej,
- **1-6KDL** – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
- **1-5KDD** - tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XXI/205/20 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2020 r.)

8. SZACOWANY BILANS TERENU

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu mpzp przy pomocy programu komputerowego QGIS. Tolerancję błędu przyjęto do 2%.

W dalszym rozpatrywaniu projektu planu uwzględniono wyłącznie tereny, które mają wpływ na zmianę budżetu gminy.

Poniższy bilans terenu jest poglądowy i dotyczy wyłącznie tych terenów, które mają istotny wpływ na zmianę budżetu gminy.



Lp	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	[%]
1	MN	111 354	11,14	42,52%
2	MN/U	24 053	2,41	9,18%
3	MW	53 764	5,38	20,53%
4	MW/U	24 281	2,43	9,27%
5	ML	3 210	0,32	1,23%
6	KDL	29 509	2,95	11,27%
7	KDD	15 704	1,57	6,00%
RAZEM		261 875	26,19	100,00%

9. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE

9.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

W Nowej Wsi Wielkiej, w 2021 roku obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr XXI/204/20 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Lp.	Przedmiot opodatkowania	Stawka podatkowa od 1m kw. powierzchni/rok
1	od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,92 zł
2	od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,99 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	0,50 zł
4	od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015r., poz. 1777 ze zm.), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	3,28 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych (od pow. użytkowej)	0,81 zł
6	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	20,50 zł
7	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,62 zł
8	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,87 zł
9	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	3,80 zł



10	od budynków rekreacji indywidualnej	8,05 zł
11	od budowli	2% wartości budowli

9.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Po uchwaleniu planu zakłada się, że nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, związany ze wzrostem terenów przeznaczonych pod inwestycję. W warunkach polskiego prawa istnieją trzy zasadnicze typy podatku związanymi z gruntami: od nieruchomości, podatek rolny i leśny. Zatem, w przypadku przeznaczenia w planie terenów rolnych bądź leśnych na cele mieszkaniowe bądź związane z działalnością gospodarczą niewątpliwie nastąpi wzrost dochodów z tytułu podatków.

W przedmiotowym planie tereny inwestycyjne to obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, z usługami oraz zabudowę letniskową.

- Wzrost podatku od gruntu

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [wzrost\ stawki\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1m^2] = [wzrost\ podatku\ od\ gruntu]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów inwestycyjnych [m ²]	Wzrost stawki podatku od gruntu od 1m ² powierzchni	Wzrost podatku od gruntu
1	MN	111 354	0,50 zł	55 677,00 zł
2	MN/U	24 053	0,50 zł /0,92 zł	17 077,63 zł
3	MW	53 764	0,50 zł	26 882,00 zł
4	MW/U	24 281	0,50 zł/0,92 zł	17 239,51 zł
5	ML	3 210	0,50 zł	1 605,00 zł
Razem				118 481,14 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów obowiązująca jest na rok 2021 r.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Przy założeniu, że na terenie:

- MN - działki mają 30% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 1,5 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72;
Podatek od powierzchni użytkowej od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,81 zł.
- MW - działki mają 30% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 2 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72;
Podatek od powierzchni użytkowej od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,81 zł.
- MN/U - działki mają 40% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 1,5 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72;



Podatek od powierzchni użytkowej od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 20,50 zł, a od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,81 zł.

- d) MW/U - działki mają 30% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 3 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72.

Podatek od powierzchni użytkowej od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 20,50 zł, a od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,81 zł.

- e) ML - działki mają 25% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 1,5 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72;

Podatek od powierzchni użytkowej od budynków rekreacji indywidualnej wynosi 8,05 zł.

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ zabudowy] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ pow.\ użytkowej] \times [liczba\ kondygnacji] = [nowa\ powierzchnia\ użytkowa]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Pow. terenów inwest. [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Liczba kond.	Nowa pow. użytkowa [m ²]
1	MN	111354	0,3	0,72	1,5	36078,70
2	MN/U	24053	0,4	0,72	1,5	10390,90
3	MW	53764	0,3	0,72	2	23226,05
4	MW/U	24281	0,3	0,72	3	15734,09
5	ML	3210	0,25	0,72	1,5	866,70
RAZEM						86296,43

Wzór: $[nowa\ powierzchnia\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ powierzchni\ użytkowej\ za\ 1m^2] = [podatek\ od\ powierzchni\ użytkowej]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Nowa pow. użytkowa [m ²]	Podatek od pow. użytkowej za m ² [zł]	Podatek od powierzchni użytkowej [zł]
1	MN	36078,70	0,81 zł	29 223,74 zł
2	MN/U	10390,90	0,81zł/20,50 zł	110 715,00 zł
3	MW	23226,05	0,81 zł	18 813,10 zł
4	MW/U	15734,09	0,81 zł/20,50 zł	167 646,71 zł
5	ML	866,70	8,05 zł	6 976,94 zł
RAZEM				333 375,48 zł



9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

W granicach opracowania znajdują się tereny należące do Gminy. Są to działki 380/1, 380/4, 380/5, 380/7, 380/9, 180/2, 192. Dodatkowo Gmina wg mocy prawa winna stać się właścicielem działek nr 187/7, 189/8, 191 i 190. Częściowo grunty te przeznaczone są pod zabudowę – oznaczone w projekcie jako MW i MN. Powierzchnia części działek przeznaczonych pod zabudowę wyniesie ok. 58 670 m². Założono, że względu na lokalizację działek oraz planowane przeznaczenie, że wartość gruntu po uchwaleniu planu będzie wynosić ok. 100,0 zł.

Lp	Wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m ²]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 10 lat	Zysk ze sprzedaży nieruchomości
1	100,00 zł	58670	0,05	293 350,00 zł
RAZEM				293 350,00 zł

9.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Obowiązek zapłaty renty planistycznej³ występuje w momencie gdy wskutek uchwalenia mpzp wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 kolejnych lat od daty uchwalenia planu miejscowego. Wysokość renty planistycznej jest procentowo określana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być ona wyższa niż 30%⁴.

Wymiar renty jest liczony od różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu, a wartością na dzień zbycia.

Zgodnie z uchwałą projektowanego miejscowego planu, wysokość jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu ustalono na poziomie:

- a) dla terenów MN, MN/U, MW, MW/U, ML - 30%,
- b) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Natomiast obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę. Niemniej, część terenów w obowiązującym mpzp przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a obecny projekt przewiduje zmianę funkcji pod zabudowę wielorodzinną, w tym także z usługami. Dlatego dla tych terenów przewiduje się, choć nieznaczne, zwiększenie wartości nieruchomości położonych na tym obszarze i tym samym wpływów z renty planistycznej.

W obliczeniach przyjęto cenę:

- gruntu MN, MN/U: 100,00zł/m²,
- gruntu MW, MW/U: 120,00zł/m²,

Wzór: $[stawka\ renty\ planistycznej\ w\ \%] \times [wzrost\ wartości\ nieruchomości\ po\ uchwaleniu\ planu\ w\ zł] \times [powierzchnia\ nieruchomości\ w\ m^2] \times [prawdopodobieństwo\ zbycia\ działek\ przed\ upływem\ 5\ lat] = [zysk\ z\ renty\ planistycznej]$

Przeznaczenie terenu	Stawka renty planistycznej	Wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu	Powierzchnia nieruchomości [m ²]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
----------------------	----------------------------	---------------------------------------------------	----------------------------------------------	-------------------------------------------------------	----------------------------

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 Dz.U.2020 poz.293 z późniejszymi zmianami

⁴ Zgodnie z art. 58 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 z późniejszymi zmianami



		[zł]			
MW, MW/U	30%	20,00 zł	69499	0,05	20 849,70 zł
Razem					20 849,70 zł

9.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich

Opłata adiacencka dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek scalenia lub podziału nieruchomości bądź budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne.

Najważniejsze regulacje prawne dotyczące opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁵.

Opłata adiacencka ustalana jest na podstawie decyzji wójta, burmistrza, prezydenta miasta, jak również przez radę gminy w przypadku uchwał o scalaniu i podziale nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 98a - opłata adiacencka nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, a w przypadku wzrostu wartości spowodowanej scaleniem i podziałem lub budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 146) - 50% wzrostu tej wartości.

- Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości
Do opłaty adiacenckiej przyjęto tereny bez istniejącego podziału pod planowane przeznaczenie, głównie tereny MN i MW – dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu podziału nieruchomości.

Wzór: [stawka opłaty adiacenckiej w %] x [wzrost wartości nieruchomości od podziału działek w zł] x [powierzchnia nieruchomości w m²] x [przyjęty wskaźnik dokonanych podziałów w ciągu 10 lat] = [zysk z opłaty adiacenckiej]

Stawka opłaty adiacenckiej	Wzrost wartości nieruchomości od podziału działek	Powierzchnia nieruchomości	Przyjęty wskaźnik dokonanych podziałów w ciągu 10 lat	Zysk z opłaty adiacenckiej [zł]
30%	25,00 zł	173664	0,05	65 124,00 zł
RAZEM				65 124,00 zł

- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej
Nie przewiduje się.

9.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej

Podatek od czynności cywilno-prawnych (opłata skarbową) jest to dodatkowy podatek odprowadzany od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych w tym sprzedaży mieszkań, domów, ziemi itp. Zwyczajowo opłatę tę ponosi kupujący (co jest podawane w

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami



umowie). Aktualną wysokość tej opłaty ustala ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z 9 września 2000, (Dz.U. z 2017 poz. 1150 t.j. ze zm.).

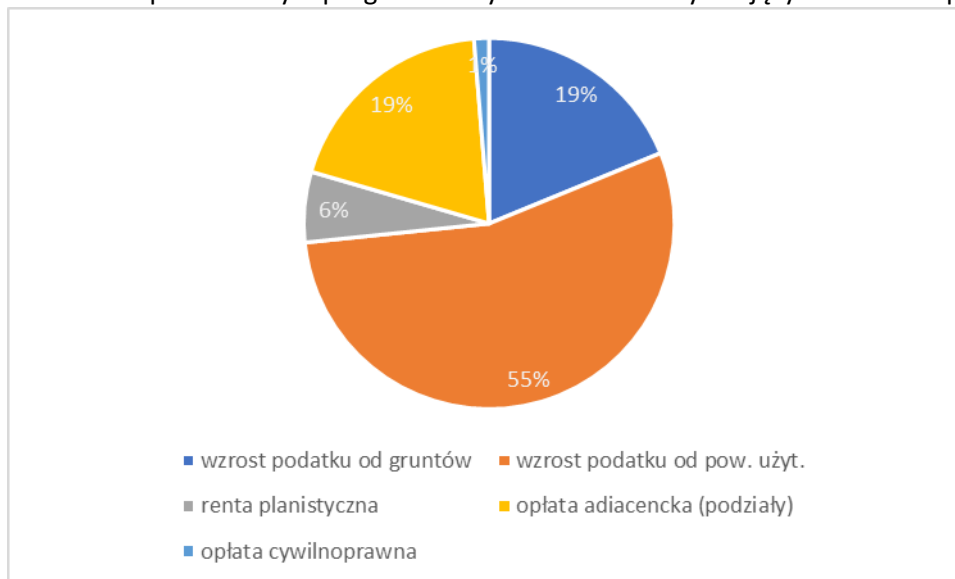
Założono obrót nieruchomościami przede wszystkim dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Stawka opłaty cywilnoprawnej	Przyjęty wskaźnik sprzedaży nieruchomości	Wartość nieruchomości za 1 m2 [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Zysk z opłaty od czynności cywilnoprawnej [zł]
2,00%	0,02	100,00 zł	111354	4 454,16 zł
RAZEM				4 454,16 zł

9.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu

Diagram z udziałem procentowym prognozowanych dochodów wynikających z założeń planu.



Uwaga: Diagram przedstawia wpływy bądź straty z założeń planu na dzień dzisiejszy bez uwzględnienia 10 letniego czasookresu trwania prognozy

10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

10.1. Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej

Brak. Grunty objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wypisem z ewidencji nie stanowią rolnych gruntów chronionych w myśl przepisów prawa.

10.2. Koszty wykupu gruntów

Lp	Rodzaj dróg	Powierzchnia	Cena wykupu	Koszt wykupu
----	-------------	--------------	-------------	--------------



		terenów [m2]	za 1 m2 [zł]	
1	KDL	12 627	20,00 zł	252 540,00 zł
2	KDD	9 630	20,00 zł	192 600,00 zł
Razem				445 140,00 zł

Dla dróg przyjęto, że gmina będzie musiała wykupić grunt za kwotę 20 zł za 1 m² gruntu. Część działek przeznaczonych pod drogę jest już własnością gminy. W obliczeniach przyjęto te fragmenty, których Gmina nie jest właścicielem.

10.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Drogi	Szacowana powierzchnia nawierzchni drogowej [w m2]	Przyjęty wskaźnik budowy dróg w ciągu 10 lat	Szacowana cena budowy 1 m kw. nawierzchni drogowej [w zł]	Łączny koszt budowy dróg wraz z odwodnieniem [w zł]
KDL	29509	20%	155,00 zł	914 779,00 zł
KDD	15704	15%	145,00 zł	341 562,00 zł
Razem				1 256 341,00 zł

W przeciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się budowę 20% planowanych dróg klasy lokalnej przy koszcie ok. 155,0zł za urządzenie 1m² drogi oraz budowę 15% planowanych dróg klasy dojazdowej przy koszcie ok. 145,0 zł za urządzenie 1m² drogi, w zależności od jej parametrów.

10.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Koszty budowy infrastruktury technicznej leży w gestii gminy. Część obszaru opracowania jest zwodociągowana i posiada kanalizację sanitarną. Natomiast w pozostałej części obszaru urządzenia te nie występują. Dlatego wzięto pod uwagę wydatki związane z budową kanalizacji wodociągowej jak i kanalizacji sanitarnej.

Koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej:

Lp	Szacowana długość sieci [m]	Przyjęty wskaźnik budowy sieci w ciągu 10 lat	Średni koszt budowy 1mb kanalizacji 1m	Koszt budowy kanalizacji sanitarnej
1	2800	15,00%	205,00 zł	86 100,00 zł
RAZEM				86 100,00 zł

Koszt budowy sieci wodociągowej:

Lp	Szacowana długość sieci [m]	Przyjęty wskaźnik budowy sieci w ciągu 10 lat	Średni koszt budowy 1mb sieci	Koszt budowy sieci wodociągowej
1	2500	30,00%	155,00 zł	116 250,00 zł
RAZEM				116 250,00 zł



10.5. Koszt sporządzenia planu

Łącznie z wydatkami administracyjnymi związanymi ze sporządzeniem planu w tym wydatki na ogłoszenia w prasie miejscowej i inne wydatki proceduralne gmina poniesie jednorazowy wydatek na sporządzenie mpzp około: **15 000,00 zł.**

11. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU

11.1. Kryteria oceny efektywności planu

- Przyjęto 10 letni okres funkcjonowania planu,
- Ocena efektywności planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została na 10 lat z coroczną analizą bilansu wydatków i wpływów,
- Szacowane kwoty zawierają podatek VAT,
- Jednorazowy koszt za sporządzenie mpzp nastąpi w pierwszym roku budżetowym,
- Realizacja infrastruktury technicznej nastąpi w 3 roku obowiązywania planu, a jej realizacja będzie następować w tempie:
 - Od 3 do 8 roku 10% całkowitej realizacji,
 - W 9 i 10 roku 20% całkowitej realizacji,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych** przyjęto wzrost od trzeciego roku po uchwaleniu planu:
 - w 3 i 4 roku założono 10% wpływu ze wzrostu,
 - od 5 do 7 roku założono 40% wpływu ze wzrostu,
 - od 8 do 10 roku założono 50% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych** przyjęto wzrost od piątego roku po uchwaleniu planu:
 - od 5 do 7 roku założono 10% wpływu ze wzrostu
 - od 8 do 10 roku założono 20% wpływu ze wzrostu
- Stopa dyskontowa za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie na poziomie 10%

Stopa dyskonta jest stopą zrzeczenia się przyszłych środków finansowych na rzecz aktualnie dostępnych środków. Istnienie stopy dyskontowej wynika ze zmienności wartości pieniądza w czasie i obrazuje stosunek, w jakim przyszły kapitał zrównuje swoją efektywną wartość z kapitałem bieżącym. Jest to stosunek kwoty dyskonta do wartości przyszłej kapitału, wyrażony w procentach.

Stopa dyskontowa umożliwia dyskontowanie, czyli przeliczenie przyszłej wartości kapitału na jej wartość bieżącą.

Do oceny efektywności inwestycji przyjęto metodę NPV (ang. Net Present Value), która należy do kategorii metod dynamicznych i jest oparta o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy zadanej stopie dyskonta.

Wskaźnik - NPV który użyto w tabeli, określany jest wzorem:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

gdzie:

- NPV - wartość bieżąca netto,
- CF_t - przepływy gotówkowe w okresie t ,
- r - stopa dyskonta,
- I_0 - nakłady początkowe,



- t - okres dyskontowania

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



11.2 Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat

		WARTOŚĆ ŁĄCZNA	POSZCZEGÓLNE LATA									
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK	10 ROK
KOSZTY												
SPORZĄDZENIE PLANU		15 000,00 zł	15 000 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
WYKUPY I ODROLNIENIA	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	445 140,00 zł	89 028 zł	89 028 zł	89 028 zł	89 028 zł	89 028 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA		1 256 341,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	125 634,10 zł	125 634,10 zł	125 634,10 zł	125 634,10 zł	125 634,10 zł	125 634,10 zł	251 268,20 zł	251 268,20 zł
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	86 100,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	8 610 zł	8 610 zł	8 610 zł	8 610 zł	8 610 zł	8 610 zł	17 220 zł	17 220 zł
	sieć wodociągowa	116 250,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	11 625 zł	11 625 zł	11 625 zł	11 625 zł	11 625 zł	11 625 zł	23 250 zł	23 250 zł
RAZEM			104 028 zł	89 028 zł	234 897 zł	234 897 zł	234 897 zł	145 869 zł	145 869 zł	145 869 zł	291 738 zł	291 738 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	sprzedaż gruntów	293 350,00 zł	0,00 zł	73 337,50 zł	73 337,50 zł	73 337,50 zł	73 337,50 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	wzrost podatku od gruntów	63 828,68 zł	0,00 zł	0,00 zł	6 383 zł	6 383 zł	25 531 zł	25 531 zł	25 531 zł	31 914 zł	31 914 zł	31 914 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	185 277,57 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	18 527,76 zł	18 527,76 zł	18 527,76 zł	37 055,51 zł	37 055,51 zł	37 055,51 zł
OPŁATY	renta planistyczna	20 849,70 zł	0,00 zł	5 212,43 zł	5 212,43 zł	5 212,43 zł	5 212,43 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (podziały)	65 124,00 zł	0,00 zł	16 281,00 zł	16 281,00 zł	16 281,00 zł	16 281,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata cywilnoprawna	4 454,16 zł	0,00 zł	0,00 zł	445,42 zł	445,42 zł	445,42 zł	445,42 zł	445,42 zł	445,42 zł	445,42 zł	445,42 zł
RAZEM			0 zł	94 831 zł	101 659 zł	101 659 zł	139 336 zł	44 505 zł	44 505 zł	69 415 zł	69 415 zł	69 415 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-104 028 zł	5 803 zł	-133 238 zł	-133 238 zł	-95 562 zł	-101 364 zł	-101 364 zł	-76 454 zł	-222 323 zł	-222 323 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem												-1 184 091 zł
stopa dyskontowa												0,1
zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*												-665 120 zł



11.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.



12. WNIOSKI I ZALECENIA

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin XI” było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Gminy w Nowej Wsi Wielkiej jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano wykluczenia projektowanych terenów, które w chwili obecnej są już zainwestowane, bądź przeznaczone w obowiązujących planach pod tożsame funkcje i dla których nie zachodzi istotna zmiana dla budżetu gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji jest dla perspektywy 10 lat niekorzystne ekonomicznie, głównie ze względu na koszty wykupu gruntów pod drogi, budowy i rozbudowy dróg oraz infrastruktury technicznej. Koszt Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie około 665 120 zł.

Zasadniczym wydatkiem gminy Nowa Wieś Wielka w pierwszych latach po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu oraz wykup gruntów pod drogi publiczne. Zakłada się, że wykup wszystkich dróg nastąpi do 5 roku obowiązywania planu miejscowego. Ponadto regularnym wydatkiem gminy od 3 roku obowiązywania planu będzie budowa infrastruktury technicznej.

Przeprowadzona analiza ekonomiczna nie wykazuje większej zasadności realizacji planu, jednakże celem jego sporządzenia nie są względy ekonomiczne, lecz formalno-prawne umożliwiające odpowiednie zagospodarowanie terenów położonych w Prądocinie oraz realizacja dróg publicznych.

Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autorzy prognozy nie mają wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obciążony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłowić wzajemne proporcje kosztów-dochodów wynikających z ustaleń planistycznych.



Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie należy traktować jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.