



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  
„JANUSZKOWO II”

DATA OPRACOWANIA  
MAJ 2022

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 .....	6
8.	SZACOWANY BILANS TERENU .....	6
9.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE .....	7
9.1.	Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości .....	7
9.2.	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości .....	8
9.3.	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy .....	9
9.4.	Prognozowane wpływy z renty planistycznej .....	9
9.5.	Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich .....	9
9.6.	Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej .....	10
9.7.	Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu .....	10
10.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY .....	10
10.1.	Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej .....	10
10.2.	Koszty wykupu gruntów .....	10
10.3.	Koszty budowy i rozbudowy ulic .....	11
10.4.	Koszty budowy infrastruktury technicznej .....	11
10.5.	Koszt sporządzenia planu .....	11
11.	OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU .....	12
11.1.	Kryteria oceny efektywności planu .....	12
11.2.	Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat .....	14
12.	WNIOSKI I ZALECENIA .....	15



## 1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Januszkowo II”. Opracowanie obejmuje teren o powierzchni ok. 10,2 ha we wsi Januszkowie, 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 „Januszkowo II”.

## 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 2022 r., poz. 503) 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 XLI/325/18 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Januszkowo II”.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała nr XXX/284/21 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2021 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. 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r., nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2021 r., poz. 305 ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2019 poz. 1170 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 r., poz. 1326 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 r., poz. 1376 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2022 r. poz. 111).



### 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 Rzecznawców 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 opracowania<sup>1</sup>

Celem opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Januszkowo II”.

#### Zakres opracowania<sup>2</sup>

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę zysków i strat wynikających z ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w szczególności na:
  - wpływy z podatku nieruchomości,

<sup>1</sup> Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 t.j. ze zm.)

<sup>2</sup> 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)



- inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,
- dochody związane z opłatami adiacenckimi, cywilnoprawnymi i innymi,
- 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 10,2 ha stanowią grunty gminy Nowa Wieś Wielka w zasięgu obrębu Januszkowo.

Cały 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 powieli tereny dróg, jednak są one aktualnie drogami polnymi, nieutwardzonymi, co także wpłynie na koszt gminy w zakresie ich budowy i rozbudowy. Ponadto zaplanowaną nową drogę o klasie dojazdowej. Projekt planu miejscowego wprowadza również drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 25), tereny lasu oraz tereny komunikacji kolejowej, lecz nie zostały one ujęte w prognozie finansowej.

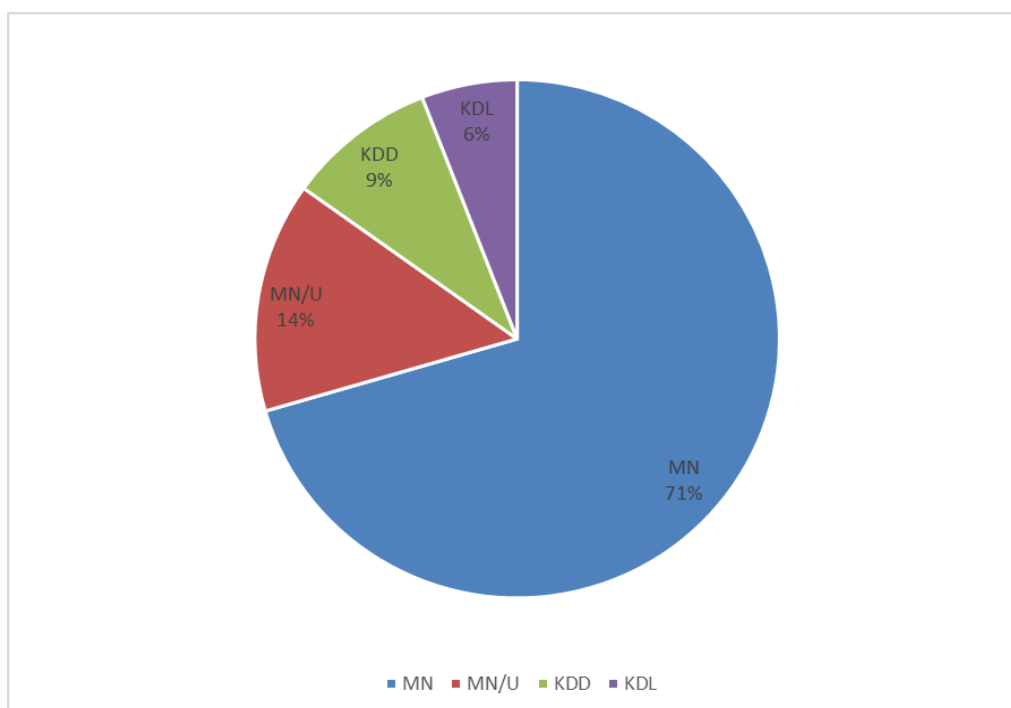
- Struktura użytkowania terenów w obszarze objętym planem, w granicach których następują zmiany w stosunku do obowiązującego przeznaczenia w planie miejscowym

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
<b>TEREN ZABUDOWY</b>					
1	1MN	47 734	UR/MN, KD	31 213	
2	2MN	14 877	S/U/P	14 877	
3	3MN	17 654	S/U/P	17 650	
4	1MN/U	14 737	UR/MN	12 993	
5	1KDD	4 349	KD	4 349	
6	2KDD	492	KD	492	
7	3KDD	1 521	KD	1 521	
8	4KDD	1 980	S/U/P	1 980	
9	1KDL	5 332	KL	5 332	
7	1KDGP	1 936	KKr	0	



SUMA	110 612	90 407	
------	---------	--------	--

- Oznaczenia terenów do projektu planu uwzględnione w prognozie:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN;
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: MN/U;
  - tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDGP, KDL, 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:

- **1-3 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej,
- **1MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **1KD-L** - teren komunikacji drogi publicznej - lokalnych,
- **1-4KDD** - tereny komunikacji dróg publicznych - dojazdowych.

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 <sup>2</sup> ]	[ha]	[%]
1	MN	63 740	6.37	70.50%
2	MN/U	12 993	1.30	14.37%
4	KDD	8 342	0.83	9.23%
5	KDL	5 332	0.53	5.90%
<b>RAZEM</b>		<b>90 407</b>	<b>9.04</b>	<b>100.00%</b>

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

### 9.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

W Nowej Wsi Wielkiej, w 2022 roku obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr XXX/284/21 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2021 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	1,03 zł
2	od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	5,17 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	0,54 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	3,40 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych (od pow. użytkowej)	0,89 zł
6	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	25,74 zł
7	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	12,04 zł
8	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	5,25 zł



9	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	6,00 zł
10	od budynków rekreacji indywidualnej	8,68 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, usługową.

- 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 <sup>2</sup> ]	Wzrost stawki podatku od gruntu od 1m <sup>2</sup> powierzchni	Wzrost podatku od gruntu
1	MN	63 740	0.54 zł	34 419.60 zł
2	MN/U	12 993	1.03 zł/0.54 zł	10 199.51 zł
<b>Razem</b>				<b>44 619.11 zł</b>

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów obowiązująca jest na rok 2022 r.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Przy założeniu, że na terenie:

- MN, MN/U - działki mają 30% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 1,5 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72.

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 <sup>2</sup> ]	Wskaźnik zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Liczba kond.	Nowa pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1	MN	63740	0.3	0.72	1.5	20651.76
2	MN/U	12993	0.3	0.72	1.5	4209.73





<b>RAZEM</b>	<b>24861.49</b>
--------------	-----------------

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

Lp.	Przeznaczenie terenu	Nowa pow. użytkowa [m2]	Podatek od pow. użytkowej za m2 [zł]	Podatek od powierzchni użytkowej [zł]
1	MN	20651.76	0.89 zł	18 380.07 zł
2	MN/U	4209.73	0,89 zł/25,74 zł	56 052.58 zł
<b>RAZEM</b>				<b>74 432.65 zł</b>

### 9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

W granicach opracowania brak jest terenów należących do gminy.

### 9.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Obowiązek zapłaty renty planistycznej<sup>3</sup> 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%<sup>4</sup>.

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 - 30%,
- b) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Natomiast obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę. Dlatego nie przewiduje się znacznego zwiększenia wartości nieruchomości położonych na tym obszarze i tym samym wpływów z renty planistycznej.

### 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 nieruchomościami<sup>5</sup>.

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

<sup>3</sup> 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

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

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



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  
Nie przewiduje się.
- 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 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.).

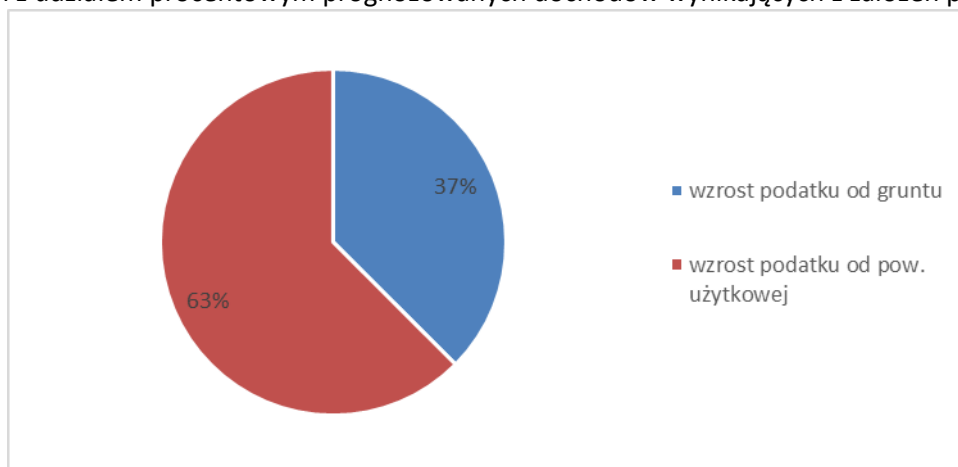
Założono obrót nieruchomościami przede wszystkim dla terenów mieszkaniowych.

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.

Nie przewiduje się wpływów z opłat od czynności cywilnoprawnej.

#### 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 terenów [m <sup>2</sup> ]	Cena wykupu za 1 m <sup>2</sup> [zł]	Koszt wykupu
1	4KDD	1 980	20.00 zł	39 600.00 zł
<b>Razem</b>				<b>39 600.00 zł</b>

### 10.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Drogi	Szacowana powierzchnia nawierzchni drogowej [w m <sup>2</sup> ]	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]
KDD	8 342	15%	155.00 zł	193 951.50 zł
KDL	5 332	15%	155.00 zł	123 969.00 zł
<b>Razem</b>				<b>317 920.50 zł</b>

W przeciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się budowę 15% planowanych dróg klasy lokalnej i dojazdowej przy koszcie ok. 155,0zł za urządzenie 1m<sup>2</sup> drogi, w zależności od jej parametrów.

### 10.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Koszt budowy infrastruktury technicznej leży w gestii gminy. Przy sporządzaniu niniejszej prognozy 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	1240	15.00%	205.00 zł	38 130.00 zł
<b>RAZEM</b>				<b>38 130.00 zł</b>

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	580	30.00%	155.00 zł	26 970.00 zł
<b>RAZEM</b>				<b>26 970.00 zł</b>

### 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.

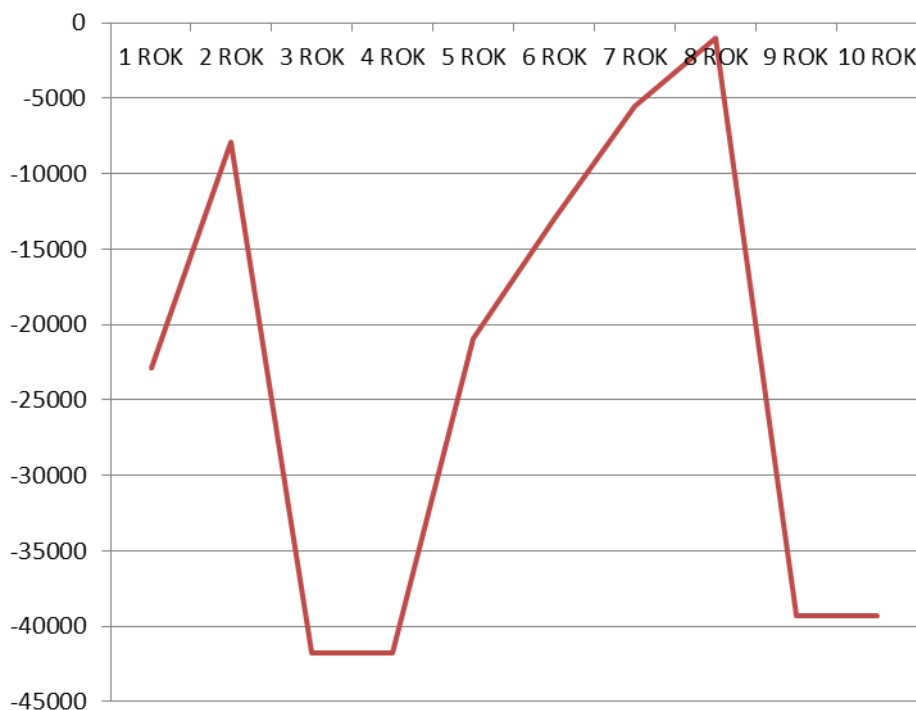


## 11.2 Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat

		WARTOŚĆ ŁĄCZNA	POSZCZEGÓLNE LATA									
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK	10 ROK
<b>KOSZTY</b>												
<b>SPORZĄDZENIE PLANU</b>		<b>15 000.00 zł</b>	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
<b>WYKUPY I ODROLNIENIA</b>	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	<b>39 600.00 zł</b>	7 920 zł	7 920 zł	7 920 zł	7 920 zł	7 920 zł	0.00 zł	0.00 zł	0.00 zł	0.00 zł	0.00 zł
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	<b>0.00 zł</b>	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
<b>INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA</b>		<b>317 920.50 zł</b>	0.00 zł	0.00 zł	31 792.05 zł	31 792.05 zł	31 792.05 zł	31 792.05 zł	31 792.05 zł	31 792.05 zł	63 584.10 zł	63 584.10 zł
<b>INFRASTRUKTURA SIECIOWA</b>	kanalizacja sanitarna	<b>38 130.00 zł</b>	0.00 zł	0.00 zł	3 813 zł	3 813 zł	3 813 zł	3 813 zł	3 813 zł	3 813 zł	7 626 zł	7 626 zł
	sieć wodociągowa	<b>26 970.00 zł</b>	0.00 zł	0.00 zł	2 697 zł	2 697 zł	2 697 zł	2 697 zł	2 697 zł	2 697 zł	5 394 zł	5 394 zł
<b>RAZEM</b>			<b>22 920 zł</b>	<b>7 920 zł</b>	<b>46 222 zł</b>	<b>46 222 zł</b>	<b>46 222 zł</b>	<b>38 302 zł</b>	<b>38 302 zł</b>	<b>38 302 zł</b>	<b>76 604 zł</b>	<b>76 604 zł</b>
<b>ZYSKI</b>												
<b>NIERUCHOMOŚCI</b>	sprzedaż gruntów	<b>0.00 zł</b>	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
	wzrost podatku od gruntów	<b>44 619.11 zł</b>	0.00 zł	0.00 zł	4 462 zł	4 462 zł	17 848 zł	17 848 zł	17 848 zł	22 310 zł	22 310 zł	22 310 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	<b>74 732.65 zł</b>	0.00 zł	0.00 zł	0.00 zł	0.00 zł	7 473.27 zł	7 473.27 zł	14 946.53 zł	14 946.53 zł	14 946.53 zł	14 946.53 zł
<b>OPŁATY</b>	renta planistyczna	<b>0.00 zł</b>	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 adiacencka (podziały)	<b>0.00 zł</b>	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 adiacencka (infrastruktura)	<b>0.00 zł</b>	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	<b>0.00 zł</b>	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
<b>RAZEM</b>			<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>4 462 zł</b>	<b>4 462 zł</b>	<b>25 321 zł</b>	<b>25 321 zł</b>	<b>32 794 zł</b>	<b>37 256 zł</b>	<b>37 256 zł</b>	<b>37 256 zł</b>
<b>BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW</b>												
<b>OGÓŁEM</b>			<b>-22 920 zł</b>	<b>-7 920 zł</b>	<b>-41 760 zł</b>	<b>-41 760 zł</b>	<b>-20 901 zł</b>	<b>-12 981 zł</b>	<b>-5 508 zł</b>	<b>-1 046 zł</b>	<b>-39 348 zł</b>	<b>-39 348 zł</b>
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem												<b>-233 492 zł</b>
stopa dyskontowa												<b>0.1</b>
zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*												<b>-142 757 zł</b>



### 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 „Januszkowo II” 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 terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest dla perspektywy 10 lat niekorzystne ekonomicznie. Koszt Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie około 142 750 zł.

Regularnym wydatkiem gminy od 3 roku obowiązywania planu będzie budowa infrastruktury technicznej – dróg oraz wodociągów i kanalizacji.

Przeprowadzona analiza ekonomiczna nie wykazuje większej zasadności realizacji planu, jednakże celem jego sporządzenia nie są jedynie względy ekonomiczne, lecz formalno-prawne umożliwiające uruchomienie nowych terenów o charakterze mieszkaniowym.

Zasadniczym wydatkiem gminy Nowa Wieś Wielka w pierwszych latach po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu oraz wykup gruntów pod infrastrukturę komunikacyjną.

Zyski do budżetu gminy będą wpływać z wartości podatków od gruntów i powierzchni użytkowych z terenów inwestycyjnych. Przy czym zyski te będą generowane regularnie, również po 10 latach obowiązywania planu. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które również mogą być pozytywnym skutkiem opracowania planu.

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 uzmysłwić 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.