



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
DLA OBSZARÓW W BRZOZIE, KOBYLARNI, PRĄDOCINIE I NOWEJ WSI WIELKIEJ

DATA OPRACOWANIA
LISTOPAD 2018

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. IZABELA CZESZYŃSKA
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	7
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	10
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	11
10.1.	Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	11
10.2.	Koszty wykupu gruntów	11
10.3.	Koszty budowy i rozbudowy ulic	11
10.4.	Koszty budowy infrastruktury technicznej	11
10.5.	Koszt sporządzenia planu	12
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 dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej.

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 dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej.

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 2017r., poz. 1073 tekst jednolity ze zm.) 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 XXII/166/16 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 20 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej, zmieniona uchwałą Nr XXXVI/278/18 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 8 lutego 2018 r.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała Nr XXIII/174/16 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 24 listopada 2016 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. 2018 r. poz. 121 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 2017 r., poz. 1875 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2017 r., poz. 2077 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2017 r. poz. 1785 t.j. ze zm.);
- 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 2017 r. poz. 2222 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 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 inżynierskie 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 dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej.

Zakres opracowania²

Zakres opracowania obejmuje:

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 t.j. ze zm.)

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)



- 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,
 - 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 3,7 ha stanowią grunty gminy Nowa Wieś Wielka w zasięgu obrębu Brzoza.

W granicach opracowania znajdują się:

- teren w Brzozie, przy ul. Bydgoskiej - zewnętrzne granice geodezyjne kompleksu działek ewidencyjnych nr 500/1, 500/2, 501/1, 501/3, 501/4, 2/1, 2/2, 2/16, 2/19, 2/18 wraz z działkami nr 2/15, 2/17, 500/3 i częścią działki nr 450/2 - tereny zabudowy usługowej, teren przylega do drogi krajowej nr 25,
- teren w Brzozie, przy ul. Bydgoskiej - zewnętrzne granice geodezyjne kompleksu działek ewidencyjnych nr 5/8, 5/10 i 6/2 – tereny zabudowy usługowej, teren przylega do drogi krajowej nr 25.

Cały teren objęty projektem planu miejscowego, znajduje się w zasięgu obowiązujących planów zagospodarowania. Planowane funkcje na terenach już pokrytych planem są pokrewne z obowiązującymi i nie mają dużego wpływu na finanse gminy. Znaczące oddziaływanie na finanse gminy mają wszystkie działania związane z infrastrukturą, w tym drogową. Nowy plan wprowadza drogi publiczne, jednak zdecydowana większość planowanych dróg ma odzwierciedlenie w istniejącym przebiegu bądź planach miejscowych i nie wpłynie na finanse gminy. Projekt planu miejscowego wprowadza również komunikację z dróg wewnętrznych (KDW), lecz nie zostały one ujęte w prognozie finansowej, gdyż ich realizacja nie jest obligatoryjna.

- Struktura użytkowania terenów w obszarze objętym planem – w zestawieniu z funkcją poszczególnych terenów wg obowiązującego mpzp

Nr	symbol w sporządzanym projekcie planu miejscowego	łączna powierzchnia terenu [m kw]	odpowiednik w poprzednio obowiązującym planie miejscowym	powierzchnia terenów objęta zmianą [m kw]	uwagi
TEREN ZABUDOWY					
1	1U	6 267	U	0	
2	2U	12 728	U	0	
3	1U/P	10 912	U/P/S	0	
4	2U/P	747	U/P/S, KW	500	
5	2KD-GP	1 120	KGP	0	
6	3KD-GP	3 019	KGP	0	

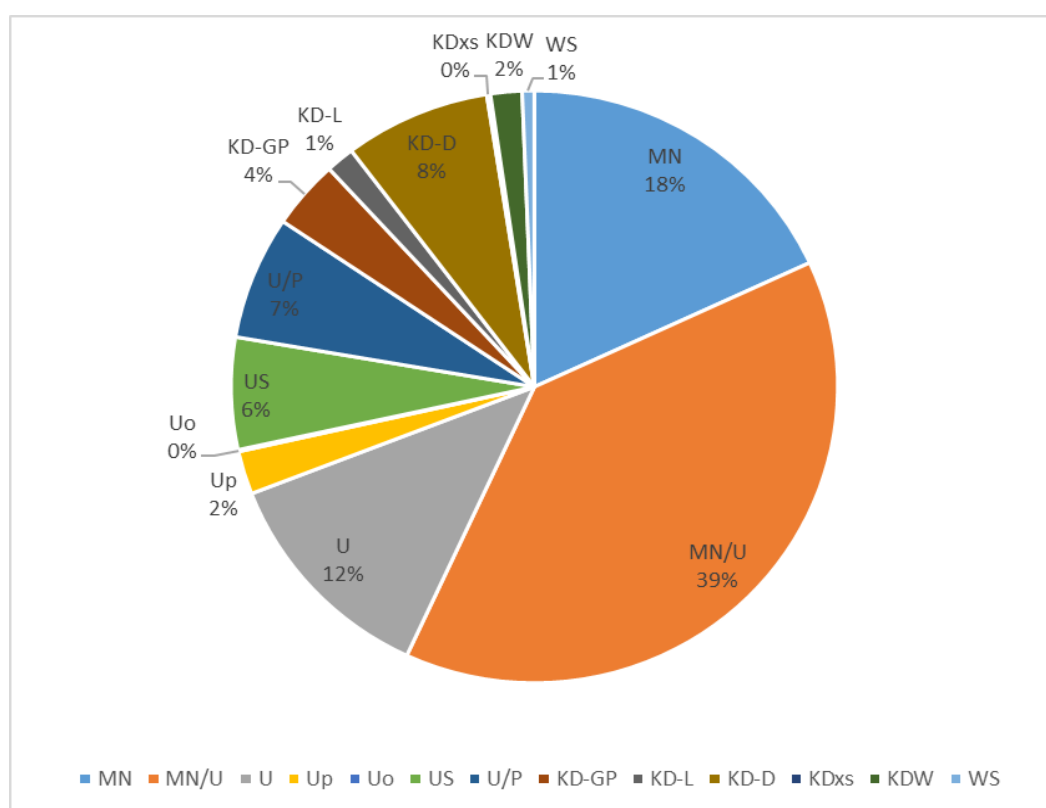


7	2KD-L	1 216	KZ, U	124	poszerzenie drogi
8	1KDW	1 493	KW	0	
SUMA		37 502		624,00	

• **Oznaczenia terenów do projektu planu:**

- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U**;
- tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczone symbolami: **U/P**;
- tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-GP, KD-L**;
- tereny komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW**.

• Diagram z udziałem procentowym terenów objętych planem



7. USTALENIA PLANU

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

- **2U/P** - tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
- **2KD-L** - tereny komunikacji dróg publicznych – lokalnych.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XLII/369/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 września 2014 r.)



8. SZACOWANY BILANS TERENU

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu mpzp przy pomocy programu komputerowego Auto Cad. 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 uruchamianych, które mają istotny wpływ na zmianę budżetu gminy.

Lp.	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	[%]
1	U/P	500	0,05	80,13%
2	KD-L	124	0,01	19,87%
RAZEM		624	0,06	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 2018 roku obowiązują te same stawki podatkowe co w roku 2017. Przyjęte zostały Uchwałą nr XXIII/174/16 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 24 listopada 2016 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	0,89 zł
2	od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,54 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	0,42 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	2,98 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych (od pow. użytkowej)	0,73 zł
6	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	18,50 zł
7	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,59 zł
8	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,61 zł
9	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie	3,80 zł



	odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	
10	od budynków rekreacji indywidualnej	7,62 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 usługową lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

- 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	U/P	500	0,89 zł	445,00 zł
Razem				445,00 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów obowiązująca jest na rok 2018 r.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Przy założeniu, że na terenie:

- U/P - działki mają 75% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem 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 18,50 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	U/P	500	0,75	0,72	3	810,00
RAZEM						810,00



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	U/P	810,00	19,50 zł	15 795,00 zł
RAZEM				15 795,00 zł

9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Nie prognozuje się w najbliższych latach sprzedaży terenów należących do Gminy.

Wpływy za sprzedaży nie są uwzględnione.

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

Projektowane funkcje z dopuszczeniem zabudowy, znajdują się częściowo m.in. na gruntach leśnych, rolniczych, ogrodów działkowych, zabudowy letniskowej, usług turystyki czy na terenach zarezerwowanych pod komunikację oraz na zurbanizowanych terenach niezabudowanych, przez co po uchwaleniu planu ich wartość wzrośnie.

W obliczeniach przyjęto cenę gruntów:

- gruntu U/P: 80zł/m².

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

Przeznaczenie terenu	Stawka renty planistycznej	Wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
U/P	30%	60,00 zł	500	0,05	450,00 zł
Razem					450,00 zł

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 Dz.U.2017 poz.1073 z późniejszymi zmianami

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



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
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.).

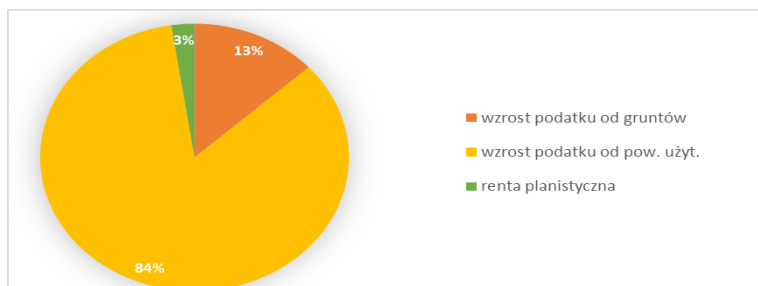
Założono obrót nieruchomościami przede wszystkim dla terenów mieszkaniowych.

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 cywilnoprawnych.

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

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



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 ²]	Cena wykupu za 1 m ² [zł]	Koszt wykupu
1	KDL	124	20,00 zł	2 480,00 zł
Razem				2 480,00 zł

W ciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się wykup ok. 124 m² gruntów realizację dróg publicznych, przy koszcie ok. 20,0zł/1m² drogi.

10.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Drogi	Szacowana powierzchnia nawierzchni drogowej[w m ²]	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	124	15%	170,00 zł	3 162,00 zł
Razem				3 162,00 zł

W przeciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się budowę 15% planowanych dróg klasy lokalnej i dojazdowej przy koszcie ok. 170,0zł za urządzenie 1m² 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	50	15,00%	205,00 zł	1 537,50 zł
RAZEM				1 537,50 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	50	15,00%	155,00 zł	1 162,50 zł
RAZEM				1 162,50 zł

10.5. Koszt sporządzenia planu

Wydatki administracyjne związanymi ze sporządzeniem planu w tym wydatki na ogłoszenia w prasie miejscowej i inne wydatki proceduralne gmina poniesie jednorazowy wydatek około: **1 000 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,
- Wykup terenu pod infrastrukturę techniczną nastąpi do 5 roku obowiązywania planu,
- 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,
- *I₀* - 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.

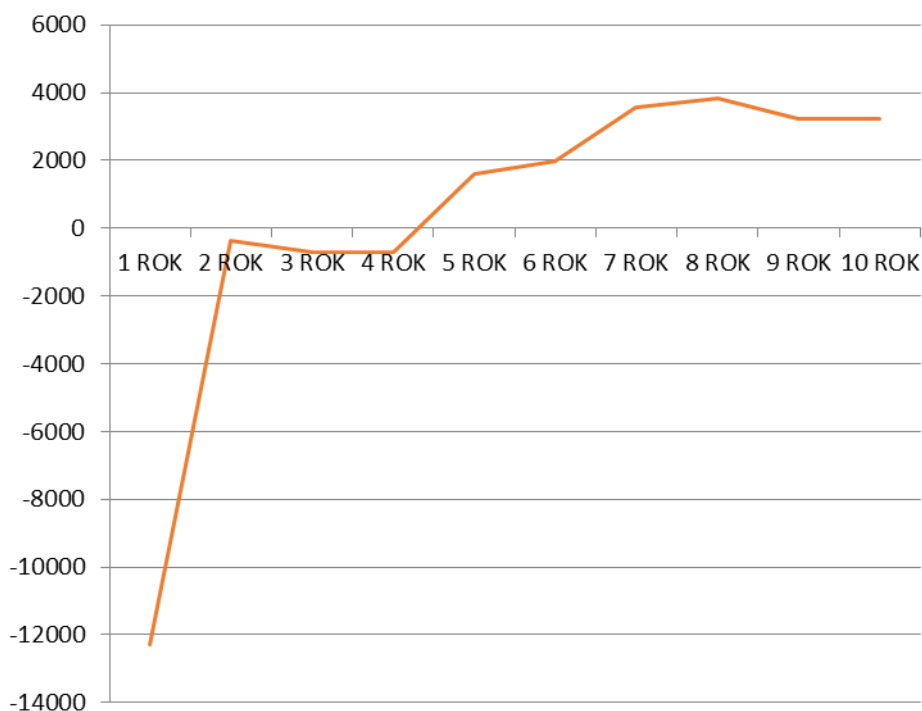


11.2 Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat

		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		1 000,00 zł	1 000 zł									
WYKUPY I ODROLNIENIA	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	2 480,00 zł	496 zł	496 zł	496 zł	496 zł	496 zł					
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0,00 zł										
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA		3 162,00 zł			316,20 zł	316,20 zł	316,20 zł	316,20 zł	316,20 zł	316,20 zł	632,40 zł	632,40 zł
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	1 537,50 zł			154 zł	154 zł	154 zł	154 zł	154 zł	154 zł	308 zł	308 zł
	sieć wodociągowa	1 162,50 zł			116 zł	116 zł	116 zł	116 zł	116 zł	116 zł	233 zł	233 zł
RAZEM			1 496 zł	496 zł	1 082 zł	1 082 zł	1 082 zł	586 zł	586 zł	586 zł	1 172 zł	1 172 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	sprzedaż gruntów	0,00 zł										
	wzrost podatku od gruntów	2 480,00 zł			248 zł	248 zł	992 zł	992 zł	992 zł	1 240 zł	1 240 zł	1 240 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	15 795,00 zł					1 580 zł	1 580 zł	3 159 zł	3 159 zł	3 159 zł	3 159 zł
OPLĄTY	renta planistyczna	450,00 zł		113 zł	113 zł	113 zł	113 zł					
	opłata adiacencka (podziały)	0,00 zł										
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0,00 zł										
	opłata cywilnoprawna	0,00 zł			0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM			0 zł	113 zł	361 zł	361 zł	2 684 zł	2 572 zł	4 151 zł	4 399 zł	4 399 zł	4 399 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-1 496 zł	-384 zł	-722 zł	-722 zł	1 602 zł	1 985 zł	3 565 zł	3 813 zł	3 227 zł	3 227 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem												14 095 zł
stopa dyskontowa												0,1
zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*												5 624 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 dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej 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 i dla których nie zachodzi istotna zmiana dla budżetu gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest dla perspektywy 10 lat korzystne ekonomicznie. Zysk Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie około 5 624 zł.

Przy czym, najważniejszym wydatkiem w pierwszym i drugim roku po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu i wykup terenów 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 powyżej analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Zasadniczy zysk dla gminy przewiduje się na 3-4 rok obowiązywania planu, z wartości podatków od gruntów, a później także z wartości 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, czy też sprzedaży gruntów gminnych, 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 obarczony 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.