



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 CZĘŚCI WSI OLIMPIN, DZIEMIONNA, TARKOWO DOLNE, GMINA NOWA WIEŚ WIELKA

DATA OPRACOWANIA
SIERPIEŃ 2025

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
MGR INŻ. ALEKSANDER ZAWADZKI
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	8
8.	SZACOWANY BILANS TERENU	8
9.	PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	9
9.1.	Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości	9
9.2.	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	10
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	14
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 dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka. Opracowanie dotyczy 5 terenów zlokalizowanych na terenie gminy Nowa Wieś Wielka, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Łączna powierzchnia terenów to ok. 56 ha, przy czym położone są na terenie 3 wsi, z tego 2 tereny w Olimpinie (łącznie 35 ha), 2 tereny w Dziemionnej (łącznie 20,5 ha) oraz teren w Tarkowie Dolnym zajmujący 0,4 ha.

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 części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka.

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 2024 r., poz. 1130 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 VI/40/24 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała nr VII/55/24 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 3 grudnia 2024 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. 2024 r. poz. 1145 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 2025 r., poz. 1153);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2024 r., poz. 1530 ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2025 r. poz. 707);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 r., poz. 82);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889);



- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 295 ze zm.).

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 części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka.

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.)



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,
 - 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

Opracowywany plan obejmuje pięć terenów położonych na gruntach w trzech miejscowościach: Olimpin, Dziemionna i Tarkowo Dolne.

W Olimpinie znajdują się dwa obszary, położone obok siebie. Pierwszy z nich tworzy teren o nieregularnym kształcie o powierzchni ok. 18,27 ha mieszczący się pomiędzy ulicą Jana Krzeszewskiego, Jeździecką oraz Olimpii Skórzewskiej. Od strony wschodniej ograniczony jest ścianą lasu. W większości stanowi on tereny rolnicze z zadrzewieniami śródpolnymi we wschodniej części. Wyjątkiem są pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową. Przez opisywany obszar biegną także dwie drogi wewnętrzne. Na południe od niego, pomiędzy ulicami Olimpii Skórzewskiej, Jeździecką i Lawendową mieści się sąsiedni teren. Rozciąga się na powierzchni 16,79 ha i również przybiera nieregularne kształty. Zajmują go tereny rolnicze z niewielką enklawą zabudowy we wschodniej części.

Obszary w Dziemionnej stanowią łącznie 20,5 ha i składają się z terenu o powierzchni 20,23 ha oraz 0,31 ha. Większy z nich jest przecięty przez drogę powiatową nr 1539C (ul. Malinowa). Obszar po wschodniej stronie drogi rozciąga się do przedłużenia z ulicą Sportową. W największym stopniu jest zajmowany przez tereny rolnicze. Niemniej jednak przy drodze powiatowej występuje zabudowa.

Teren w Tarkowie Dolnym zajmuje 0,43 ha. Od strony zachodniej ograniczony jest drogą krajową nr 25 (ulica Bydgoska), a od zachodniej drogą gminną (ul. Długa). Obszar jest zagospodarowany budynkami biurowo-przemysłowymi, jako siedziba byłej firmy usługowej.

Prawie cały obszar objęty opracowaniem pokryty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (oprócz części południowych terenów położonych w obrębie Olimpin). 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 powiela częściowo tereny dróg, jednak wiele 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, lecz nie zostały one ujęte w prognozie finansowej.

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)



- 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	1MNW	17234	7MN, 5ZK	17234	
2	2MNW	2400	7MN, 5ZK	488	
3	3MNW	7245	5ZK	7245	
4	4MNW	14239	5ZK	13380	
5	5MNW	17939	16MN, 5ZK	17939	
6	6MNW	7541	9MN, 5ZK	6038	
7	7MNW	8297	9MN, 5ZK	8297	
8	8MNW	9947	5ZK	9947	
9	9MNW	12734	16MN, 5ZK	12734	
10	10MNW	9130	6ZK	9130	
11	11MNW	17776	6ZK	17776	
12	12MNW	5844	6ZK	5844	
13	13MWN	7933	6ZK	7933	
14	14MNW	9604	6ZK	9604	
15	15MNW	3574	6ZK	3574	
16	16MNW	4877	6ZK	4877	
17	17MNW	33778	część 7ZK	33778	
18	18MNW	9279	4RM, 8ZK	8934	
19	19MNW	17260	4RM, 8ZK	17260	
20	20MNW	20219	część 8ZK	20219	
21	21MNW	25307	-	24738	
22	22MNW	4104	-	4104	
23	23MNW	7100	-	7100	
24	24MNW	15737	-	15737	
25	25MNW	15558	-	15558	
26	1MNW-U	2 820	US1	2 820	
27	2MNW-U	20 001	9MN/UR, 13MN/U, 01KKr, 05KDD, 010KDD	19 185	
28	3MNW-U	14 106	10MN/U	11 656	
29	4MNW-U	8 867	11MN/U, 29NO	1 645	
30	5MNW-U	11 656	14MN/U	11 656	
31	6MNW-U	16 046	15MN/U, 12MN/UR, 30NO, 01KKr, 019KD	16 046	
32	7MNW-U	11 209	12MN/UR. 20ZN, 01KKr	4 955	
33	8MNW-U	4 985	MN/U4	4 985	
34	9MNW-U	11 517	MN/U4, MN/U5, MN/U7, E-	11 517	

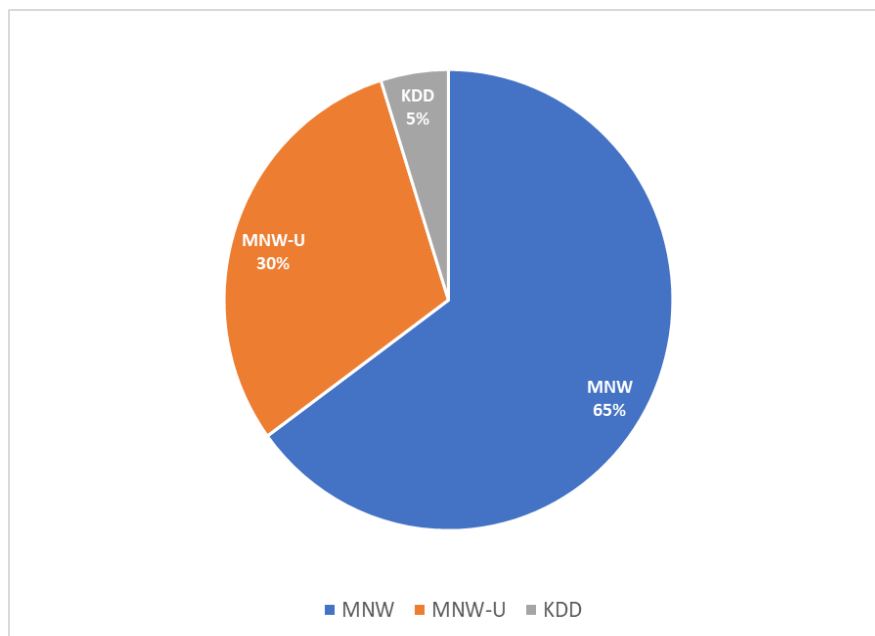


Nr	symbol w sporządzanym projekcie planu miejscowego	łączna powierzchnia terenu [m kw]	odpowiednik w poprzednio obowiązującym planie miejscowym	powierzchnia terenów objęta zmianą niezagospodarowanych [m kw]	uwagi
			1, KDGP, KDD2, KDD3		
35	10MNW-U	3 595	16MN/U	3 595	
36	11MNW-U	15 492	17MN/U	14 542	
37	12MNW-U	13 300	18MN/U	11 300	
38	13MNW-U	12 525	19MN/U, 01KKr, 011KD	8 043	
39	14MNW-U	8 183	21MN/U, 01KKr	2 785	
40	15MNW-U	3 130	22MN/U	2 076	
41	16MNW-U	1 934	23MN/U	1 934	
42	17MNW-U	1 710	24U	1 710	
43	18MNW-U	8 236	MN/U5, MN/U6, MN/U7, KDGP	4 563	
44	19MNW-U	4 063	2MN/U	4 063	
45	1KDG	196	015KKr	0	
46	1KDL	3 791	KDGP, KDL1, KDL2	0	
47	1KDD	269	1KD-D	269	nowo projektowany fragment drogi
48	2KDD	3 122	część 6KD-D	3 122	droga do utwardzenia i poszerzenia (1 467 m ²)
49	3KDD	219	-	219	droga do urządzenia
50	4KDD	2 608	05KD	2 608	droga do utwardzenia
51	5KDD	4 419	01KKr, 08KD, 010KD	4 419	nowo projektowana droga
52	6KDD	2 966	01KKr, 011KD	2 966	droga do urządzenia
53	7KDD	535	KDD2	535	nowo projektowana droga
54	8KDD	3 854	MN/U4, MN/U5, MN/U7, E-1, KDGP, KDD2, KDD3	3 854	częściowo nowo projektowana droga, częściowo droga do utwardzenia
55	9KDD	3 809	09KD, 023KX	3 809	częściowo nowo projektowana droga, częściowo droga do utwardzenia
56	10KDD	286	013KD	286	droga do urządzenia
57	11KDD	396	014KD	396	droga do urządzenia
SUMA		504 501		461 027	

- Oznaczenia terenów projektu planu:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **MNW**;
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **MNW-U**;
 - tereny drogi głównej, oznaczony symbolem: **1KDG**;
 - tereny drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;
 - teren dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **KDD**;



- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **KR**;
- teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem: **KP**.
- 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:

- **1-25MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- **1-19MNW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- **1-11KDD** – tereny dróg 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 ²]	[ha]	[%]
1	MNW	299 468	29,95	64,96%
2	MNW-U	139 076	13,91	30,17%
3	KDD	22 483	2,25	4,88%
RAZEM		461 027	46,10	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 2025 roku obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr VII/55/24 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 3 grudnia 2024 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	1,38 zł
2	od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	6,84 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	0,70 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	4,51 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych (od pow. użytkowej)	1,19 zł
6	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	32,00 zł
7	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	15,92 zł
8	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	6,95 zł
9	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	6,15 zł
10	od budynków rekreacji indywidualnej (leżniśkowich), w rozumieniu § 3 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki o takim	11,48 zł



Lp.	Przedmiot opodatkowania	Stawka podatkowa od 1m kw. powierzchni/rok
	charakterze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)	
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 jednorodzinną z usługami.

- 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	MNW	299 468	0,70 zł	209 627,37 zł
2	MNW-U	139 076	0,70 zł/1,38zł	144 639,04 zł
Razem				354 266,41 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów obowiązująca jest na rok 2025 r.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Przy założeniu, że na terenie:

- MNW - 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 wynosi – 1,19 zł

- MNW/U - działki mają 40% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem średnio 2 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 32,00 zł, a od budynków mieszkalnych lub ich części – 1,19 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	MNW	299468	0,3	0,72	2	129370,03
2	MNW-U	139076	0,4	0,72	2	80107,78
RAZEM						209477,81

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	MNW	129370,03	1,19 zł	153 950,34 zł
2	MNW-U	80107,78	1,19zł/32,00 zł	1 329 388,54 zł
RAZEM				1 483 338,88 zł

9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

W granicach opracowania nie znajdują się tereny inwestycyjne należące do gminy Nowa Wieś Wielka.

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 MNW, MNW-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.

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 Dz.U.2023 poz. 977 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

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%	30,00 zł	350623	0,05	157 780,23 zł

• Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Stawka opłaty adiacenckiej	Wzrost wartości nieruchomości od budowy infrastruktury technicznej	Powierzchnia nieruchomości	Przyjęty wskaźnik budowy infrastruktury technicznej	Zysk z opłaty adiacenckiej [zł]
30,00%	25,00 zł	319769	0,02	47 965,35 zł
RAZEM				205 745,58 zł

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 2024 r. poz. 295 ze zm.).

Założono obrót nieruchomościami przede wszystkim dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i jednorodzinnych z usługami.

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.

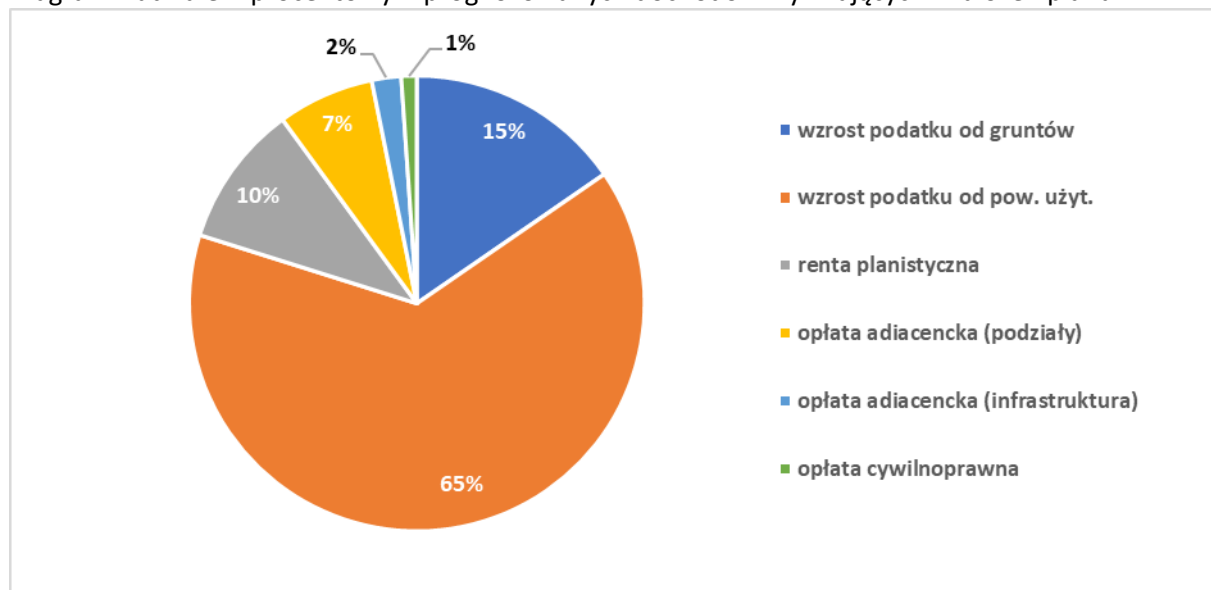
⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami



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	180,00 zł	350623	25 244,84 zł
RAZEM				25 244,84 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 terenów [m2]	Cena wykupu za 1 m2 [zł]	Koszt wykupu
1	KDD	11 294	80,00 zł	903 520,00 zł
Razem				903 520,00 zł



Dla dróg przyjęto, że gmina będzie musiała wykupić grunt za kwotę 80 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 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]
KDD	22 483	25%	240,00 zł	1 079 184,00 zł
Razem				1 079 184,00 zł

W przeciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się budowę 20% planowanych dróg klasy dojazdowej przy koszcie ok. 240,00 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	3090	15,00%	270,00 zł	125 145,00 zł
RAZEM				125 145,00 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	1808	30,00%	220,00 zł	119 328,00 zł
RAZEM				119 328,00 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: **60 000,00 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

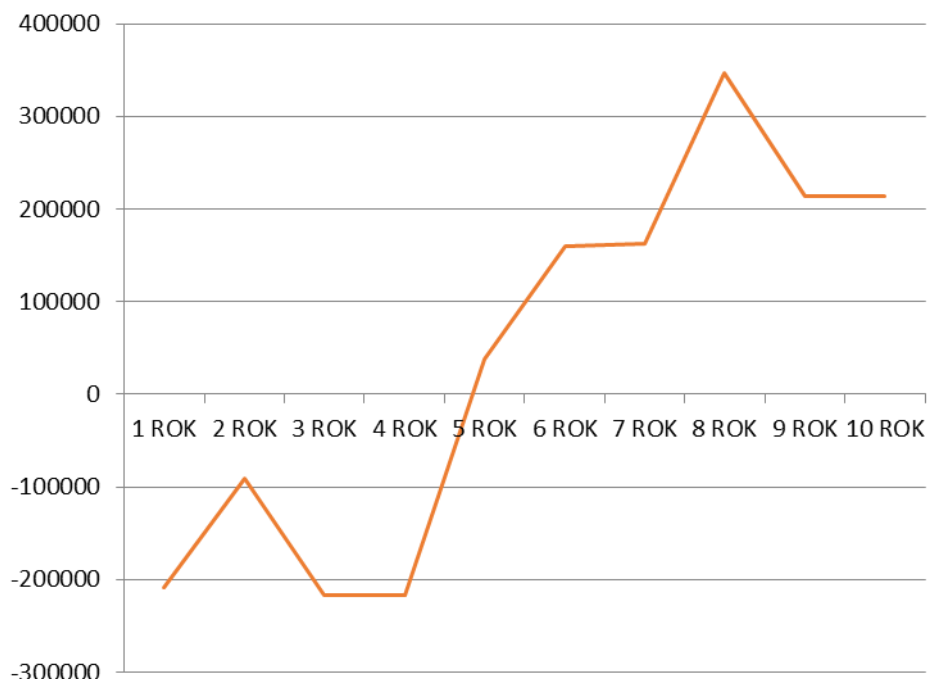


dyskonta (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem. Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.

		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		60 000,00 zł	60 000 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	903 520,00 zł	180 704 zł	180 704 zł	180 704 zł	180 704 zł	180 704 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		1 079 184,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	107 918,40 zł	107 918,40 zł	107 918,40 zł	107 918,40 zł	107 918,40 zł	107 918,40 zł	215 836,80 zł	215 836,80 zł
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	125 145,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	12 515 zł	12 515 zł	12 515 zł	12 515 zł	12 515 zł	12 515 zł	25 029 zł	25 029 zł
	sieć wodociągowa	119 328,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	11 933 zł	11 933 zł	11 933 zł	11 933 zł	11 933 zł	11 933 zł	23 866 zł	23 866 zł
RAZEM			240 704 zł	180 704 zł	313 070 zł	313 070 zł	313 070 zł	132 366 zł	132 366 zł	132 366 zł	264 731 zł	264 731 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	sprzedaż gruntów	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
	wzrost podatku od gruntów	354 266,41 zł	0,00 zł	0,00 zł	35 427 zł	35 427 zł	141 707 zł	141 707 zł	141 707 zł	177 133 zł	177 133 zł	177 133 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	1 483 338,88 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	148 333,89 zł	148 333,89 zł	148 333,89 zł	296 667,78 zł	296 667,78 zł	296 667,78 zł
OPŁATY	renta planistyczna	232 488,00 zł	0,00 zł	58 122,00 zł	58 122,00 zł	58 122,00 zł	58 122,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (podziały)	157 780,23 zł	31 556,05 zł	31 556,05 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)	47 965,35 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	25 244,84 zł	0,00 zł	0,00 zł	2 524,48 zł	2 524,48 zł	2 524,48 zł	2 524,48 zł	5 048,97 zł	5 048,97 zł	5 048,97 zł	5 048,97 zł
RAZEM			31 556 zł	89 678 zł	96 073 zł	96 073 zł	350 687 zł	292 565 zł	295 089 zł	478 850 zł	478 850 zł	478 850 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-209 148 zł	-91 026 zł	-216 997 zł	-216 997 zł	37 617 zł	160 199 zł	162 724 zł	346 484 zł	214 119 zł	214 119 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem		401 094 zł										
stopa dyskontowa		0,1										
zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*		-44 322 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 części wsi Olimpín, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka 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 jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano analizy projektowanych terenów w celu ewentualnego ich wykluczenia z uwagi na istniejący już obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Teren opracowania obejmuje obszary, które w obowiązującym mpzp częściowo są funkcjonalnie podobne do zmiany planu, a częściowo dotychczasowe funkcje ulegną znacznej zmianie. Natomiast dotychczas tereny te nie zostały zagospodarowane i stanowią nadal tereny rolnicze lub nieużytkowane. Przyjęto je więc do analizy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest dla perspektywy 10 lat niekorzystne ekonomicznie, jednak w nieznacznym stopniu. Koszt Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie około 44 322 zł.

Zasadniczym wydatkiem Gminy Nowa Wieś Wielka w pierwszych latach po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu, wykup gruntów pod drogi publiczne oraz ich budowa. 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 nie wykazuje zasadność realizacji zmiany planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazane koszty nie nastąpią natychmiastowo. Zasadniczy koszt dla gminy przewiduje się na okres do 4 roku obowiązywania planu, związany z realizacją infrastruktury komunikacyjnej, a od 5 roku obowiązywania planu powinny nastąpić przychody z tytułu uchwalenia planu. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które 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.