



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  
„KOBYLARNIA VII”

DATA OPRACOWANIA  
STYCZEŃ 2019

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH  
MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK  
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 .....	7
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 .....	11
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 .....	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 „Kobylarnia VII”.

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 „Kobylarnia VII”.

## 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 2018 r., poz. 1945) 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 XXXIV/257/17 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia VII”.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała Nr III/13/18 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 6 grudnia 2018 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 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 „Kobylarnia VII”.

#### 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,
  - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,

<sup>1</sup> Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 t.j.)

<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)



- 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

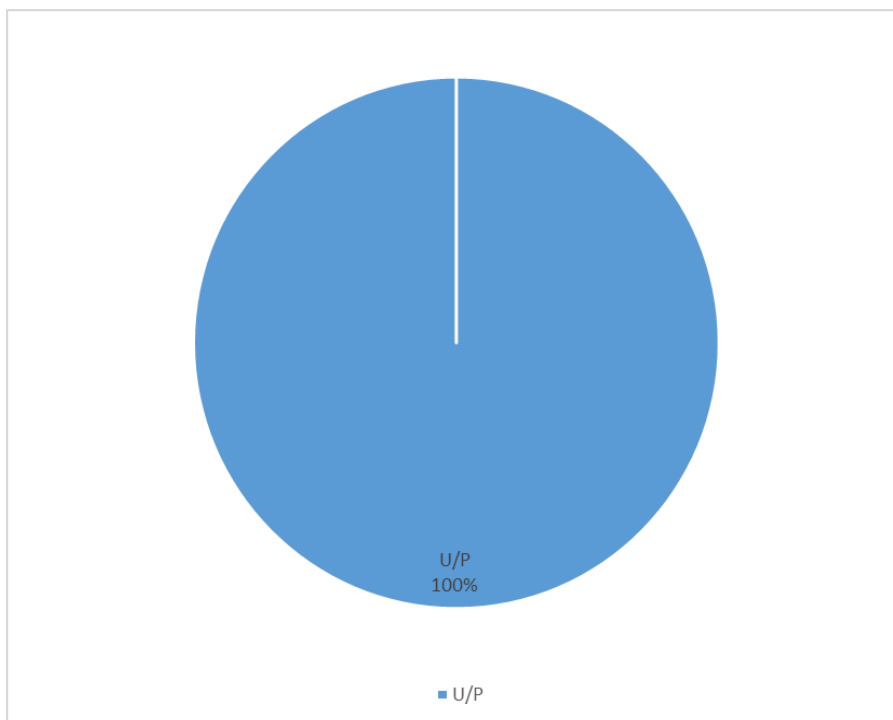
Tereny będące przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni łącznej 3,2237 ha stanowią grunty gminy Nowa Wieś Wielka w zasięgu obrębu Kobylarnia.

Cały obszar objęty opracowaniem pokryty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Planowane funkcje na terenach już pokrytych planem są pokrewne z obowiązującymi i nie mają dużego wpływu na finanse gminy. Występuje jeden teren zabudowy produkcyjno-usługowej, który w obowiązującym opracowaniu stanowi częściowo tereny usługowe, częściowo obsługi produkcji rolnej i częściowo lasu. W związku z powyższym, uznano, że zmiana wartości nieruchomości nastąpi w 70%. Tereny dróg są odzwierciedleniem planu obowiązującego, w związku z czym uchwalenie planu w tym zakresie nie wpłynie na finanse gminy. Projekt planu miejscowego wprowadza również zieleń izolacyjną (ZI), który nie został ujęty 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 sporządzonym projekcie planu miejscowego	łączna powierzchnia terenu [m kw]	odpowiednik w poprzednio obowiązującym planie miejscowym	powierzchnia terenów objęta zmianą [m kw]	uwagi
TEREN ZABUDOWY					
1	U/P	19 314	U, UR, ZI	13 520	ze względu na przeznaczenie w poprzednim planie, uznano, że zmiana wartości nieruchomości nastąpi w 70%
<b>SUMA</b>		<b>19 314</b>		<b>13 519,80</b>	

- Oznaczenia terenów do projektu planu uwzględnione w prognozie:
  - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oznaczony symbolem: **P/U**.
- 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:

- **U/P** – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

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 <sup>2</sup> ]	[ha]	[%]
1	U/P	13 520	1,35	100,00%
<b>RAZEM</b>		<b>13519,8</b>	<b>1,35</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 2019 roku obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr III/13/18 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 6 grudnia 2018 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	4,71 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	0,46 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	3,09 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych (od pow. użytkowej)	0,77 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	10,98 zł
8	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych , w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,78 zł
9	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego	3,80 zł
10	od budynków rekreacji indywidualnej	7,66 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 jednorodziną, 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 [m2 ]	Wzrost stawki podatku od gruntu od 1m <sup>2</sup> powierzchni	Wzrost podatku od gruntu
1	U/P	13 520	0,89 zł	12 032,62 zł
<b>Razem</b>				<b>12 032,62 zł</b>

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:

- a) U/P - działki mają 50% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem 4 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. [m2 ]	Wskaźnik zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Liczba kond.	Nowa pow. użytkowa [m2]
1	U/P	13520	0,5	0,72	4	19468,51
<b>RAZEM</b>						<b>19468,51</b>

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 [m2]	Podatek od pow. użytkowej za m2 [zł]	Podatek od powierzchni użytkowej [zł]
1	U/P	19468,51	18,50 zł	360 167,47 zł
<b>RAZEM</b>				<b>360 167,47 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 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, że wartość gruntu wzrośnie o:

- U/P: 50zł/m<sup>2</sup>.

*Wzór: [stawka renty planistycznej w %] x [wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu w zł] x [powierzchnia nieruchomości w m<sup>2</sup>] x [prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat] = [zysk z renty planistycznej]*

Przeznaczenie terenu	Stawka renty planistycznej	Wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m <sup>2</sup> ]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
U/P	30%	50,00 zł	13520	0,05	10 139,85 zł
<b>Razem</b>					<b>10 139,85 zł</b>

### 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.

<sup>3</sup> 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

<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



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

Wzór:  $[stawka\ opłaty\ adiacenckiej\ w\ \%] \times [wzrost\ wartości\ nieruchomości\ od\ podziału\ działek\ w\ zł] \times [powierzchnia\ nieruchomości\ w\ m^2] \times [wskaźnik\ dokonanych\ podziałów\ w\ ciągu\ 10\ lat] = [zysk\ z\ opłaty\ adiacenckiej]$ .

Stawka opłaty adiacenckiej	Wzrost wartości nieruchomości od podziału działek	Powierzchnia nieruchomości	Przyjęty wskaźnik dokonanych podziałów w ciągu 10 lat	Zysk z opłaty adiacenckiej [zł]
30%	20,00 zł	13520	0,05	4 055,94 zł
<b>RAZEM</b>				<b>4 055,94 zł</b>

- 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.

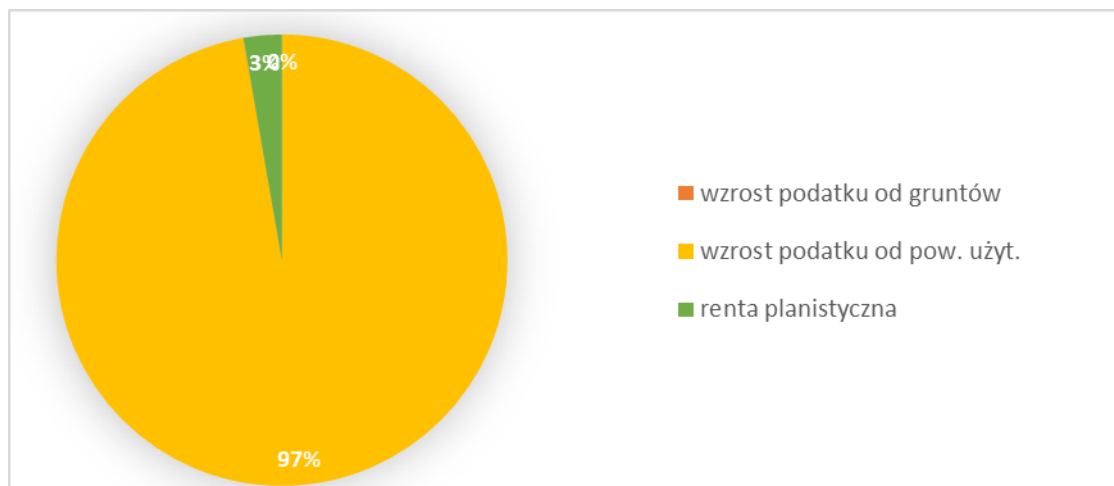
Wzór:  $[stawka\ opłaty\ cywilnoprawnej\ w\ \%] \times [wskaźnik\ sprzedaży\ nieruchomości] \times [wartość\ nieruchomości\ za\ 1m^2\ w\ zł] \times [powierzchnia\ nieruchomości\ w\ m^2] = [zysk\ z\ opłaty\ od\ czynności\ cywilnoprawnej]$ .

Stawka opłaty cywilnoprawnej	Przyjęty wskaźnik sprzedaży nieruchomości	Wartość nieruchomości za 1 m <sup>2</sup> [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m <sup>2</sup> ]	Zysk z opłaty od czynności cywilnoprawnej [zł]
2,00%	0,02	80,00 zł	13520	432,63 zł
<b>RAZEM</b>				<b>432,63 zł</b>



## 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

Brak konieczności wykupu gruntów.

### 10.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Tereny dróg wyznaczone w planie miejscowym są powieleniem dróg z obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym, koszty ich budowy nie są brane pod uwagę w tym opracowaniu.

### 10.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się.

### 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: **6 000,00 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,
- 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,
- $I_0$  - 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.

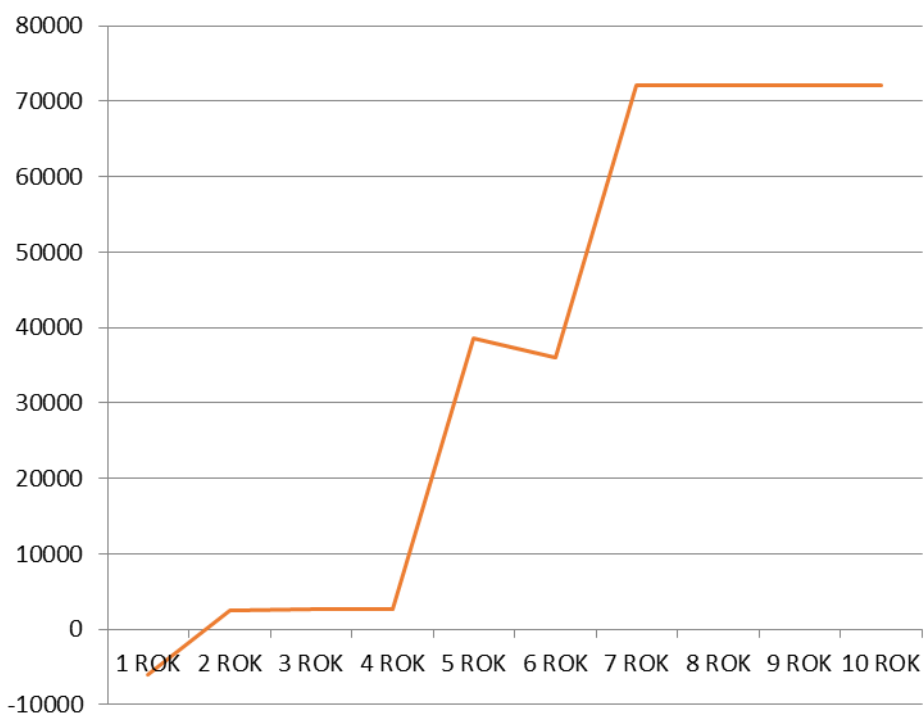


## 11.2 Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat

		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>		6 000,00 zł	6 000 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	0,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 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
<b>INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA</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	0,00 zł
<b>INFRASTRUKTURA SIECIOWA</b>	kanalizacja sanitarna	- zł	0,00 zł	0,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	sieć wodociągowa	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
<b>RAZEM</b>			6 000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
<b>ZYSKI</b>												
<b>NIERUCHOMOŚCI</b>	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	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	360 167,47 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	36 016,75 zł	36 016,75 zł	72 033,49 zł	72 033,49 zł	72 033,49 zł	72 033,49 zł
<b>OPLĄTY</b>	renta planistyczna	10 139,85 zł	0,00 zł	2 534,96 zł	2 534,96 zł	2 534,96 zł	2 534,96 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (podziały)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	opłata cywilnoprawna	432,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	43,26 zł	43,26 zł	43,26 zł	43,26 zł	86,53 zł	86,53 zł	86,53 zł	86,53 zł
<b>RAZEM</b>			0 zł	2 535 zł	2 578 zł	2 578 zł	38 595 zł	36 060 zł	72 120 zł	72 120 zł	72 120 zł	72 120 zł
<b>BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW</b>												
<b>OGÓLEM</b>			<b>-6 000 zł</b>	2 535 zł	2 578 zł	2 578 zł	38 595 zł	36 060 zł	72 120 zł	72 120 zł	72 120 zł	72 120 zł
<b>ZYSK/KOSZT</b> dziesięcioletni przed dyskontowaniem												<b>364 826 zł</b>
stopa dyskontowa												0,1
<b>zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*</b>												<b>173 703 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 „Kobyłarnia VII” 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 analizy przeznaczenia terenów w obowiązującym planie oraz zweryfikowano stopień zmian mający wpływ na finanse gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest dla perspektywy 10 lat korzystne ekonomicznie. Zysk Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniosą około 173 703 zł.

Głównym wydatkiem w pierwszym roku po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu. 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.