



Poznań, marzec 2019 r.

# Prognoza skutków finansowych

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	1 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 2200 • F +48 61624 2201 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

## Spis treści:

1	Cel i zakres opracowania .....	3
2	Podstawa prawna opracowania .....	4
3	Źródła informacji i wykorzystane materiały .....	5
4	Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp .....	6
5	Bilans terenów .....	6
	Bilans terenów z projektu mpzp .....	6
	Bilans terenów z obowiązującego mpzp .....	9
6	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy .....	11
	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości .....	11
	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy .....	13
	Prognozowane wpływy z renty planistycznej .....	13
	Prognozowane wpływy z renty adiacenckiej od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej: .....	14
	Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej .....	15
	Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów .....	15
7	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy .....	16
	Koszty budowy dróg publicznych z odwodnieniem: .....	16
8	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych .....	16
	Wnioski i zalecenia .....	18

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	2 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 2200 • F +48 61624 2201 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

## Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”.

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.

## 1 Cel i zakres opracowania

### Cel opracowania<sup>1</sup>

Oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”.

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

- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, a w tym na:
  - wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy;
  - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - dochody związane z opłatami adiacenckimi;
  - dochody związane z opłatami cywilnoprawnymi;

<sup>1</sup> zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 ze zm.)

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

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	3 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych:
  - 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.

## 2 Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 poz. 2204 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018 poz. 994. ze zm);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2018 poz. 1445 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2018 poz. 2068);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2018 poz. 1202 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1150 ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2017 poz. 1892 ze zm.);

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	4 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 2200 • F +48 61624 2201 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

### 3 Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane z Ewidencji gruntów i budynków;
- Uchwały dotyczące stawek podatku od nieruchomości;
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO część II – obiekty inżynieryjne II kwartał 2012”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2012;
- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne”, Bistyp – Consulting Sp. z o.o., Warszawa, wrzesień 2003;
- „Ile jest warta nieruchomość”, E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, 2004;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym”, I Seminarium szkoleniowe dla urbanistów z województw: lubuskiego i zachodniopomorskiego, luty 2004, Szczecin;
- „Ekonomiczne następstwa opracowań planistycznych w świetle nowych uregulowań prawnych”, Ryszard Cymerman, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn - materiały seminarium Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej – 26.03.2004 Kalisz.
- „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

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	5 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

#### 4 Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp

Obszar opracowania zmiany planu położony jest w gminie Nowa Wieś Wielka, w miejscowości Prądocin. Obejmuje działki o łącznej powierzchni ok. 37 ha. Przedmiotowy teren jest w znacznym stopniu zainwestowany - występuje na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, zagrodowa oraz tereny ogrodów działkowych. Pozostały obszar jest częściowo zadrzewiony i zakrzewiony, a częściowo użytkowany rolniczo.

Zgodnie z mapą ewidencyjną działki objęte projektem planu stanowią tereny mieszkaniowe B, grunty rolne zabudowane Br, tereny rekreacyjno-sportowe Bz, inne tereny zabudowane Bi, grunty orne V i VI klasy bonitacyjnej, łąki ŁIV, pastwiska PsIV i PsV, grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr/RV Lzr/RVI, lasy LsV, wody, nieużytki oraz drogi.

Na przedmiotowym terenie występują sieci infrastruktury technicznej, takie jak: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej oraz napowietrzna i kablowa sieć elektroenergetyczna.

W sąsiedztwie omawianego terenu, po stronie południowo-wschodniej, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny ogrodów działkowych. Od strony południowej, obszar objęty zmianą planu, graniczy z drogą krajową nr 25 (Bydgoszcz - Inowrocław - Konin). W odległości ok. 120 m na południe od granicy opracowania przebiega linia kolejowa nr 131 Bydgoszcz - Inowrocław. Po stronie północnej i północno-zachodniej przedmiotowego terenu znajduje się jezioro Jezuickie.

#### 5 Bilans terenów

Bilans terenów z projektu mpzp

Bilans terenów z projektu mpzp					
Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Powierzchnia	Procentowo w planie
			[m <sup>2</sup> ]	[ha]	[%]
1	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 196	0,22	0,60
2	2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5 029	0,50	1,37
3	3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11 534	1,15	3,14
4	4MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14 468	1,45	3,94
5	5MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7 381	0,74	2,01
6	6MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6 541	0,65	1,78

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”

KKU/03-230319/ŁK

6 z 18

**KOCZOROWSKI**

KANCELARIA URBANISTYCZNA

7	7MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5 922	0,59	1,61
8	8MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6 608	0,66	1,80
9	9MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6 709	0,67	1,83
10	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6 619	0,66	1,80
11	11MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8 931	0,89	2,43
12	12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3 766	0,38	1,03
13	13MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4 864	0,49	1,33
14	MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	11 401	1,14	3,11
15	1U	tereny zabudowy usługowej	968	0,10	0,26
16	2U	tereny zabudowy usługowej	4 211	0,42	1,15
17	1US	tereny usług sportu i rekreacji	5 097	0,51	1,39
18	2US	tereny usług sportu i rekreacji	14 043	1,40	3,83
19	3US	tereny usług sportu i rekreacji	1 124	0,11	0,31
20	4US	tereny usług sportu i rekreacji	2 799	0,28	0,76
21	5US	tereny usług sportu i rekreacji	17 356	1,74	4,73
22	RM	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych	24 345	2,43	6,63
23	1ZD	tereny ogrodów działkowych	51 043	5,10	13,91
24	2ZD	tereny ogrodów działkowych	21 940	2,19	5,98
25	3ZD	tereny ogrodów działkowych	15 378	1,54	4,19
26	1ZL	tereny lasów	5 983	0,60	1,63
27	2ZL	tereny lasów	4 753	0,48	1,30
28	1ZK	tereny zieleni krajobrazowej	23 420	2,34	6,38
29	2ZK	tereny zieleni krajobrazowej	744	0,07	0,20

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Prądociń 4”

**KKU/03-230319/ŁK**

7 z 18

**KOCZOROWSKI**

KANCELARIA URBANISTYCZNA

FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419  
T +48 61624 2200 • F +48 61624 2201 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL

30	3ZK	tereny zieleni krajobrazowej	10 606	1,06	2,89
31	4ZK	tereny zieleni krajobrazowej	16 864	1,69	4,60
32	ZP/WS	teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych	2 495	0,25	0,68
33	1WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1 993	0,20	0,54
34	2WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1 054	0,11	0,29
35	KD-GP	teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	5 175	0,52	1,41
36	KD-L	teren drogi publicznej klasy lokalnej	15 522	1,55	4,23
37	1KD-D	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	4 220	0,42	1,15
38	2KD-D	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	3 295	0,33	0,90
39	1KDW	tereny dróg wewnętrznych	1 035	0,10	0,28
40	2KDW	tereny dróg wewnętrznych	1 039	0,10	0,28
41	3KDW	tereny dróg wewnętrznych	353	0,04	0,10
42	4KDW	tereny dróg wewnętrznych	2 403	0,24	0,65
43	5KDW	tereny dróg wewnętrznych	1 075	0,11	0,29
44	1KDWx	tereny ciągów pieszo-jezdnych	1 944	0,19	0,53
45	2KDWx	tereny ciągów pieszo-jezdnych	1 566	0,16	0,43
46	3KDWx	tereny ciągów pieszo-jezdnych	346	0,03	0,09
47	4KDWx	tereny ciągów pieszo-jezdnych	611	0,06	0,17
48	5KDWx	tereny ciągów pieszo-jezdnych	181	0,02	0,05
<b>RAZEM w granicach planu:</b>			<b>366 950</b>	<b>36,70</b>	<b>100,00</b>

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	8 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		



Bilans terenów z obowiązującego mpzp

Bilans terenów z OBOWIĄZUJĄCEGO mpzp <sup>3</sup>					
Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Powierzchnia	Procentowo w planie
			[m <sup>2</sup> ]	[ha]	[%]
1	7ML	tereny rekreacji indywidualnej	4 385	0,44	1,19
2	16ML	tereny rekreacji indywidualnej	3 806	0,38	1,04
3	17ML	tereny rekreacji indywidualnej	5 922	0,59	1,61
4	18ML	tereny rekreacji indywidualnej	2 573	0,26	0,70
5	5ML-US	tereny rekreacji indywidualnej	5 247	0,52	1,43
6	8MN-UT	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6 785	0,68	1,85
7	13MN-UT	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14 384	1,44	3,92
8	12RM-UT	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych	34 986	3,50	9,53
9	24U	tereny usług	4 270	0,43	1,16
10	6UH	tereny usług	1 878	0,19	0,51
11	9UT-US	tereny usług turystyki	14 164	1,42	3,86
12	20UT-US	tereny usług turystyki	26 328	2,63	7,17
13	21UT-US	tereny usług turystyki	17 091	1,71	4,66
14	23UT	tereny usług turystyki	21 858	2,19	5,96
15	3US-ZD	tereny usług sportu i rekreacji	2 788	0,28	0,76
16	15US	tereny usług sportu i rekreacji	2 799	0,28	0,76
17	15/1 US	tereny usług sportu i rekreacji	1 406	0,14	0,38
18	2ZD	ogrody działkowe	69 749	6,97	19,01
19	10ZD	ogrody działkowe	14 638	1,46	3,99
20	19R-MN	tereny rolnicze	26 993	2,70	7,36

<sup>3</sup> Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Prądocin IV”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nowa Wieś Wielka nr XXVIII/289/05 z dnia 6 września 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 22, poz. 334)

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	9 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

21	1ZN	tereny zieleni naturalnej	21 257	2,13	5,79
22	1/1ZN-WS	tereny zieleni naturalnej	10 050	1,01	2,74
23	4ZN-ZL	tereny zieleni naturalnej	5 008	0,50	1,36
24	4/1ZN	tereny zieleni naturalnej	3 305	0,33	0,90
25	9ZN <sup>4</sup>	tereny zieleni naturalnej	1 338	0,13	0,36
26	14ZL	tereny lasów	4 767	0,48	1,30
27	1WS	tereny wód powierzchniowych	1 960	0,20	0,53
28	2WS	tereny wód powierzchniowych	1 056	0,11	0,29
29	KD-GP	tereny dróg publicznych według klas	5 175	0,52	1,41
30	KD-L <sup>5</sup>	tereny dróg publicznych według klas	16 014	1,60	4,36
31	KD-D	tereny dróg publicznych według klas	12 278	1,23	3,35
32	KDX	tereny dróg publicznych klasy D - ciąg pieszo-jezdny	2 620	0,26	0,71
33	2/1Ks	tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków)	31	0,00	0,01
34	21/1Ks	tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków)	41	0,00	0,01
<b>RAZEM w granicach planu:</b>			<b>366 950</b>	<b>36,70</b>	<b>100,00</b>

<sup>4</sup> Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/347/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4” obszar przedmiotowego planu obejmuje część terenu z obowiązującego planu uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nowa Wieś Wielka nr XXVIII/292/05 z dnia 6 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Prądociń VII"

<sup>5</sup> Zgodnie z załącznikiem do uchwały nr XXXVII/347/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4” obszar opracowania został powiększony o działkę wchodzącą w skład drogi powiatowej nr 1550C (ul. Ogrodowa) w stosunku do obowiązującego planu, w celach porównawczych na potrzeby prognozy finansowej została ona również uwzględniona.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	10 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

## 6 Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy

### Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Obecnie dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan, a przedmiotowy projekt stanowi jego zmianę. W związku z tym faktem, w prognozie finansowej uwzględniono zmianę funkcji z terenów. W związku z powyższymi przekształceniami, zmianie ulegnie prognozowany wpływ z podatku do budżetu gminy.

Przy obliczaniu podatku od gruntu i budynków lub ich części uwzględniono zwolnienia od podatków zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, jak i wynikających z przepisów odrębnych, m.in. art. 12 ust. 1 ustawy o podatku rolnym.

Różnica zakładanych podatków między obowiązującym a projektem planu wynosi ok. 183 tys. zł. Wynika to głównie ze zmniejszonej strefy zakazu zabudowy, w stosunku do obowiązującego planu, gdzie na części wyznaczonych terenów inwestycyjnych w pasie 100 m od linii brzegu jeziora obowiązywał zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych. W związku z powyższym tereny te nie mogły być optymalnie wykorzystane według przeznaczenia terenu.

### Zakładany podatek od obowiązującego planu:

#### **Zakładany podatek od gruntów:**

$[podatek\ od\ gruntów] = [powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1m^2]$

[podatek od gruntów dla terenów: ML]	=	14 566	x	0,46 zł	=	6 700 zł
[podatek od gruntów dla terenów: MN]	=	2 293	x	0,46 zł	=	1 055 zł
[podatek od gruntów dla terenów: U]	=	4 270	x	0,89 zł	=	3 800 zł
[podatek od gruntów dla terenów: UT]	=	38 398	x	0,89 zł	=	34 174 zł
				<b>Razem:</b>	=	<b>45 729 zł</b>

#### **Zakładany podatek od powierzchni użytkowej:**

$[podatek\ od\ pow.\ użytkowej] = [pow.\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ pow.\ użytkowej\ za\ 1m^2]$  (przy założeniu wskaźnika: pow. użytkowa = 0,72 x pow. całkowita)

[podatek od budynków dla terenów: ML - część istniejąca mieszkaniowa]	=	1 486	x	0,77 zł	=	1 144 zł
[podatek od budynków dla terenów: ML - część istniejąca dla pozostałych]	=	103	x	3,80 zł	=	391 zł
[podatek od budynków dla terenu: 5ML-US]	=	2 267	x	7,66 zł	=	17 363 zł

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	11 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 2200 • F +48 61624 2201 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

[podatek od budynków dla terenów: MN część mieszkaniowa]	=	908	x	0,77 zł	=	699 zł
[podatek od budynków dla terenów: MN dla pozostałych]	=	125	x	3,80 zł	=	476 zł
[podatek od budynków dla terenu RM - część mieszkaniowa]	=	248	x	0,77 zł	=	191 zł
[podatek od budynków dla terenów: U]	=	3 123	x	18,50 zł	=	57 782 zł
[podatek od budynków dla terenów: UT]	=	16 588	x	18,50 zł	=	306 875 zł
[podatek od budynków dla terenu 19R-MN - istniejąca zabudowa]	=	369	x	0,77 zł	=	284 zł
				<b>Razem:</b>	=	<b>385 206 zł</b>

**Łącznie zakładany podatek od gruntów i od powierzchni użytkowej dla obowiązującego planu wynosi: 430 936 zł**

**Zakładany podatek od projektu planu:**

**Zakładany podatek od gruntów:**

[podatek od gruntów] = [powierzchnia terenów inwestycyjnych w m<sup>2</sup>] x [stawka podatku od gruntu za 1m<sup>2</sup>]

[podatek od gruntów dla terenów: MN]	=	90 568	x	0,46 zł	=	41 661 zł
[podatek od gruntów dla terenów: MN/U - część mieszkaniowa]	=	5 701	x	0,46 zł	=	2 622 zł
[podatek od gruntów dla terenów: MN/U - część usługowa]	=	5 701	x	0,89 zł	=	5 073 zł
[podatek od gruntów dla terenów: U]	=	5 179	x	0,89 zł	=	4 609 zł
[podatek od gruntów dla terenów: US]	=	40 419	x	0,89 zł	=	35 973 zł
				<b>Razem:</b>	=	<b>89 939 zł</b>

**Zakładany podatek od nowej powierzchni użytkowej:**

[podatek od pow. użytkowej] = [prognozowana nowa pow. użytkowa w m<sup>2</sup>] x [stawka podatku od pow. użytkowej za 1m<sup>2</sup>] (przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy oraz liczby kondygnacji zgodnych z projektem uchwały planu, wskaźnika: pow. użytkowa = 0,72 x pow. całkowita)

[podatek od budynków dla terenów: MN]	=	39 125	x	0,77 zł	=	30 127 zł
---------------------------------------	---	--------	---	---------	---	-----------

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	12 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

[podatek od budynków dla terenów: MN/U - część mieszkaniowa]	=	2 463	x	0,77 zł	=	1 896 zł
[podatek od budynków dla terenów: MN/U - część usługowa]	=	2 463	x	18,50 zł	=	45 558 zł
[podatek od budynków dla terenu 1U]	=	558	x	18,50 zł	=	10 315 zł
[podatek od budynków dla terenu 2U]	=	3 032	x	18,50 zł	=	56 091 zł
[podatek od budynków dla terenów: 2US, 4US, 5US]	=	20 519	x	18,50 zł	=	379 598 zł
[podatek od budynków dla terenu RM - część mieszkaniowa]	=	175	x	0,77 zł	=	135 zł
				<b>Razem:</b>	=	<b>523 719 zł</b>

**Łącznie zakładany podatek od gruntów i od powierzchni użytkowej dla projektu planu wynosi: 613 659 zł**

**Różnica w zakładanych podatkach pomiędzy obowiązującym planem, a projektem planu:**

*Wzrost podatku od gruntów = 44 210 zł*

*Wzrost podatku od powierzchni użytkowej = 138 513 zł*

**Różnica podatków = 182 723 zł**

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Nie zakłada się, z uwagi na to, że gmina nie posiada terenów na sprzedaż na omawianym terenie.

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

W związku z tym, że na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan, a przedmiotowy projekt stanowi jego zmianę przyjęto, iż potencjalna wartość terenów w wyniku uchwalenia planu ulegnie zarówno wzrostowi, jak i spadkowi. Terenami, których wartość potencjalnie może wzrosnąć w wyniku uchwalenia planu, są nowe tereny w planie przeznaczone przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (dla terenu dotychczas przeznaczonych pod teren zabudowy zagrodowej), a także tereny usług sportu i rekreacji (dotychczas przeznaczonych pod tereny rolnicze). Spadek wartości nieruchomości będzie wynikał ze zmiany części terenów usług turystyki na rzecz terenów pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	13 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

Fakt sprzedaży prywatnych nieruchomości przed upływem 5 lat upoważnia gminę do pobrania opłaty planistycznej.

*[renta planistyczna] = [procentowa stawka renty] x [wzrost/spadek wart. nieruchomości po uchwaleniu planu] x [pow. nieruchomości w m<sup>2</sup>] x [prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat]*

**PROGNOZOWANY WZROST WARTOŚCI**

[renta planistyczna dla część 12RM-UT na MN/U]	=	0,3	x	50 zł	x	11 401	x	0,25	=	<b>42 754 zł</b>
[renta planistyczna dla 19R-MN na 5US]	=	0,3	x	50 zł	x	17 356	x	0,25	=	<b>65 085 zł</b>
								<b>RAZEM</b>	=	<b>107 839 zł</b>

**PROGNOZOWANY SPADEK WARTOŚCI**

[renta planistyczna dla 20UT-US na 10, 9, 8, 7 MN]	=	0,3	x	-20 zł	x	26 328	x	0,25	=	<b>-39 492 zł</b>
[renta planistyczna dla części 21UT-US oraz 23 UT na 11, 12, 13 MN]	=	0,3	x	-20 zł	x	6 573	x	0,25	=	<b>-9 860 zł</b>
								<b>RAZEM</b>	=	<b>-49 352 zł</b>

**Różnica w prognozowanym wpływie z renty planistycznej:**

Wzrost wartości	=	107 839 zł
Spadek wartości	=	-49 352 zł
<b>Różnica</b>	=	<b>58 487 zł</b>

Prognozowane wpływy z renty adiacenckiej od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej:

Fakt sprzedaży prywatnych nieruchomości przed upływem 5 lat upoważnia gminę do pobrania opłaty adiacenckiej. Przewiduje się prawdopodobieństwo zbycia tych działek przed upływem 5 lat na poziomie 25%.

*[opłata adiacencka] = [stawka opłaty] x [wzrost wart. nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury lub dokonaniu podziału] x [pow. nieruchomości w m<sup>2</sup>] x [prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat]*

[opłata adiacencka podziały na 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 MN]	=	0,3	x	5 zł	x	24 800	x	0,25	=	<b>9 300 zł</b>
--	---	-----	---	------	---	--------	---	------	---	-----------------

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	14 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

### Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej

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. Przyjęte zostało, iż w czasie obowiązywania prognozy sprzedane zostanie 25% nieruchomości niewyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną.

Przeznaczenie w projekcie mpzp	Pow. w m <sup>2</sup>	Wartość w zł 1m <sup>2</sup>	Opłata od czynności cywilno – prawnych
dla części terenów MN, MN/U, US	53 557	50	<b>13 389 zł</b>

### Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Ze względu na to, iż przedmiotowy plan dotyczy zmiany już istniejącego dokumentu przewiduje się różnice w kosztach dotyczących wykupu terenów pod drogi. Projekt planu respektuje decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 1550C Brzoza-Prądocin – ul. Ogrodowa w Prądocinie o nr WN.673.20.2017 z dnia 19 października 2017, w związku z tym założono, iż wykupowi pod drogi będą podlegać tereny KD-D.

Zmiana obowiązującego opracowania spowoduje zmniejszenie wydatków związanych z wykupem terenów pod drogi.

*[koszt wykupu terenów pod drogi] = [pow. nowych dróg w m<sup>2</sup>] x [wart. nieruchomości za 1 m<sup>2</sup>]*

<b>[koszt wykupu terenów pod drogi w obowiązującym mpzp]</b>	=	10 402	x	25,00 zł	=	<b>260 050 zł</b>
<b>[koszt wykupu terenów pod drogi w projekcie mpzp]</b>	=	7 515	x	25,00 zł	=	<b>187 875 zł</b>
				<b>różnica:</b>	=	<b>72 175 zł</b>

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”	<b>KKU/03-230319/ŁK</b>	15 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		

## 7 Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

### Koszty budowy dróg publicznych z odwodnieniem:

[koszt budowy infrastruktury technicznej] = [pow. terenu przeznaczonego pod drogę w m<sup>2</sup>/długość sieci] x [jednostkowy koszt budowy sieci infrastruktury technicznej]

[koszt budowy dróg publicznych z odwodnieniem w obowiązującym planie]	=	10 402	x	100 zł/m <sup>2</sup>	=	1 040 200 zł
[koszt budowy dróg publicznych z odwodnieniem w projekcie planu]	=	7 515	x	100 zł/m <sup>2</sup>	=	751 500 zł
				różnica:	=	72 175 zł

## 8 Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Przybliżony sumaryczny koszt realizacji założeń planu	939 375 zł
---	------------

Koszt realizacji ustaleń planu przypadający na 1ha terenu w granicach planu	25 600 zł
---	-----------

### Założenia do oceny efektywności:

Założono 10 letni okres funkcjonowania planu i dla takiego okresu przeprowadzono analizę efektywności.

Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych:

- wzrost od drugiego roku po uchwaleniu planu, w latach: 4 rok – 10%, 5 rok – 25%, 6rok – 40% 7 rok – 50%;

Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych:

- założono stopniowy wzrost podatku od pow. użytkowych: 4 rok – 10%, 5 rok – 25%, 6rok – 40% 7 rok – 50%;

Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych oraz od powierzchni użytkowych: stopniowy wzrost od czwartego roku po uchwaleniu planu.

Renty planistyczne: – założono, iż w trakcie 5 lat od daty uchwalenia planu zostanie sprzedane 25% działek.

Przychód z opłaty cywilnoprawnej: od drugiego roku po uchwaleniu planu.

Przyjęto stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na poziomie 10%.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	KKU/03-230319/ŁK	16 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61624 22 00 • F +48 61624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		



Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

		wartość	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>koszty</b>												
wykupy	wykup terenów pod drogi i inne cele publiczne w obowiązującym planie	260 050 zł	0 zł	130 025 zł	130 025 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	wykup terenów pod drogi i inne cele publiczne w projekcie planu	187 875 zł	0 zł	93 938 zł	93 938 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	różnica w wykupie terenów pod drogi i inne cele publiczne	72 175 zł	0 zł	36 088 zł	36 088 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
infrastruktura	infrastruktura komunikacyjna w obowiązującym planie	1 040 200 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	520 100 zł	520 100 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	infrastruktura komunikacyjna w projekcie planu	751 500 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	375 750 zł	375 750 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	infrastruktura komunikacyjna - różnica w kosztach	288 700 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	144 350 zł	144 350 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM			<b>0 zł</b>	<b>36 088 zł</b>	<b>36 088 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>144 350 zł</b>	<b>144 350 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>	<b>0 zł</b>
<b>efekty</b>												
nieruchomości	zakładany podatek od gruntów w obowiązującym planie	45 729 zł	0 zł	0 zł	0 zł	4 573 zł	11 432 zł	18 292 zł	22 865 zł	27 438 zł	32 011 zł	45 729 zł
	zakładany podatek od gruntów w projekcie planu	89 939 zł	0 zł	0 zł	0 zł	8 994 zł	22 485 zł	35 976 zł	44 970 zł	53 964 zł	62 957 zł	89 939 zł
	zakładana różnica w podatkach po uchwaleniu zmiany planu	44 210 zł	0 zł	0 zł	0 zł	4 421 zł	11 052 zł	17 684 zł	22 105 zł	26 526 zł	30 947 zł	44 210 zł
	zakładany podatek od pow. użytkowej w obowiązującym planie	385 206 zł	0 zł	0 zł	0 zł	38 521 zł	96 302 zł	154 083 zł	192 603 zł	231 124 zł	269 644 zł	385 206 zł
	zakładany podatek od pow. użytkowej w projekcie planu	523 719 zł	0 zł	0 zł	0 zł	52 372 zł	130 930 zł	209 488 zł	261 860 zł	314 232 zł	366 604 zł	523 719 zł
	zakładana różnica w podatkach od pow. użytkowej po uchwaleniu planu	138 513 zł	0 zł	0 zł	0 zł	13 851 zł	34 628 zł	55 405 zł	69 257 zł	83 108 zł	96 959 zł	138 513 zł
renta i opłaty	renta planistyczna możliwa do pobrania po uchwaleniu zmiany planu	58 487 zł	0 zł	14 622 zł	14 622 zł	14 622 zł	14 622 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata adiacencka (podziały)	9 300 zł	0 zł	2 325 zł	2 325 zł	2 325 zł	2 325 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata cywilnoprawna	13 389 zł	0 zł	2 678 zł	2 678 zł	1 339 zł	0 zł	1 339 zł	1 339 zł	1 339 zł	2 678 zł	0 zł
RAZEM			<b>0 zł</b>	<b>19 625 zł</b>	<b>19 625 zł</b>	<b>36 558 zł</b>	<b>62 627 zł</b>	<b>74 428 zł</b>	<b>92 700 zł</b>	<b>110 973 zł</b>	<b>130 584 zł</b>	<b>182 723 zł</b>
OGÓŁEM			<b>0 zł</b>	<b>-16 463 zł</b>	<b>-16 463 zł</b>	<b>36 558 zł</b>	<b>62 627 zł</b>	<b>-69 922 zł</b>	<b>-51 650 zł</b>	<b>110 973 zł</b>	<b>130 584 zł</b>	<b>182 723 zł</b>
stopa dyskontowa		0,1										
zaktualizowana wartość netto - NPV*		<b>149 506 zł</b>										

\*Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie.

## Wnioski i zalecenia

Dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 150 tyś. złotych w przeciągu 10 lat wystąpi na skutek realizacji inwestycji przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt stanowi zmianę obecnie obowiązującego planu, w związku z powyższym, w efekcie zmian dokonanych w projekcie na prognozowany wpływ przyczynia się zmniejszona strefa zakazu zabudowy, w stosunku do obowiązującego planu, zmiana przeznaczenia terenu na tereny usług oraz usług sportu i rekreacji, które w obowiązującym planie były przeznaczone odpowiednio: pod tereny zabudowy zagrodowej i tereny rolnicze. Koszty realizacji przedstawionych w niniejszej prognozie będą wynikały z poszerzenia/budowy dróg publicznych.

Prognoza zmian wartości przestrzeni planistycznej znacznie wykracza poza zwyczajowo przyjęte i określone standardami zawodowymi rzeczoznawców określające merytoryczną zawartość typowych opracowań z zakresu wyceny nieruchomości. W związku z tym w prognozie finansowej brać należy pod uwagę znacznie więcej czynników niż w klasycznej wycenie nieruchomości oraz brać pod uwagę wpływ czynników losowych.

Prognoza ta może być wykorzystana jako jedno ze źródeł 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”.

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”	<b>KKU/02-230119/ŁK</b>	18 z 18
	<b>KOCZOROWSKI</b> KANCELARIA URBANISTYCZNA	
FILIP KOCZOROWSKI KANCELARIA URBANISTYCZNA, TĘCZOWA 8, 60- 275 POZNAŃ • NIP 779 197 65 10 • REGON 634594419 T +48 61 624 22 00 • F +48 61 624 22 01 • BIURO@KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL • WWW.KANCELARIAURBANISTYCZNA.PL		