



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 GMINY STRYKÓW NA OBSZARZE WSI ZELGOSZCZ I SMOLICE

DATA OPRACOWANIA:
PAŹDZIERNIK 2016

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR JOANNA SIERGIEJ
MGR INŻ. ADAM SZNYDEL



SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. PODSTAWA PRAWNA	3
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH	4
5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	4
6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
7. USTALENIA PLANU	6
8. SZACOWANY BILANS TERENU	6
9. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	7
9.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości	7
9.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	8
9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	9
9.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej	9
9.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich	10
9.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej	11
9.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu	11
10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY	11
10.1. Koszty wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	11
10.2. Koszty budowy i rozbudowy ulic	12
10.3. Koszty budowy infrastruktury technicznej	12
10.4. Koszt sporządzenia planu	12
11. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU	12
11.1. Kryteria oceny efektywności planu	12
11.2. Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat	14
11.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.	15
12. WNIOSKI I ZALECENIA	15



1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Zelgoszcz i Smolice.

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 Miejskiej 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 gminy Stryków na obszarze wsi Zelgoszcz i Smolice.

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 2016r., poz. 778 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 L/381/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków na obszarze wsi Zelgoszcz i Smolice.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała Nr XV/102/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Stryków na 2016 rok;
- 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. 2015r. poz. 460);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r., nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013r., poz. 885);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2016 poz. 716);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2015r., poz. 909);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. 2015r., nr 0 poz. 460);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2016r. poz. 290);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2016r. poz. 223);



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 gminy Stryków na obszarze wsi Zelgoszcz i Smolice.

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,

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778)

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)



- 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

Teren będący przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni łącznej około 26,0 ha, dotyczy części wsi Zelgoszcz i Smolice, położonej w gminie miejsko – wiejskiej Stryków.

Teren od południa graniczy bezpośrednio z autostradą A2, od wschodu graniczy z zabudową przemysłowo-usługową, a bezpośrednio z firmą Mercedes-Benz i Schmitz Cargobull. Północną i zachodnią granicę terenu opracowania stanowią pola uprawne. Obszar opracowania jest w małym stopniu zabudowany, przeważają tereny rolnicze.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego, jest obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała NR XXXVI/290/2009 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 lipca 2009 r.). Planowane funkcje są pokrewne z istniejącymi, jednakże ich powierzchnia się zmienia – dotyczy to terenów: P/U – terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług oraz terenu RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Zainwestowanie terenów P/U wiąże się z dodatkowymi wpływami do budżetu Gminy z tytułu podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Znaczące oddziaływanie na finanse gminy mają wszystkie działania związane z infrastrukturą, w tym drogową. Nowy plan wprowadza drogi publiczne klasy dojazdowej. Jednakże część tych dróg, ma odzwierciedlenie w istniejącym przebiegu lub niektóre drogi zostały przełożone w stosunku do starego planu miejscowego (nie zmieniając swej powierzchni) i nie wpłyną one na finanse gminy. Największy wpływ na wydatki gminy związane z uchwaleniem planu będzie miała budowa dróg wraz z infrastrukturą techniczną, obsługujących tereny inwestycyjne. Ponadto występują tereny rolne, nie uwzględnione w niniejszym opracowaniu.

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

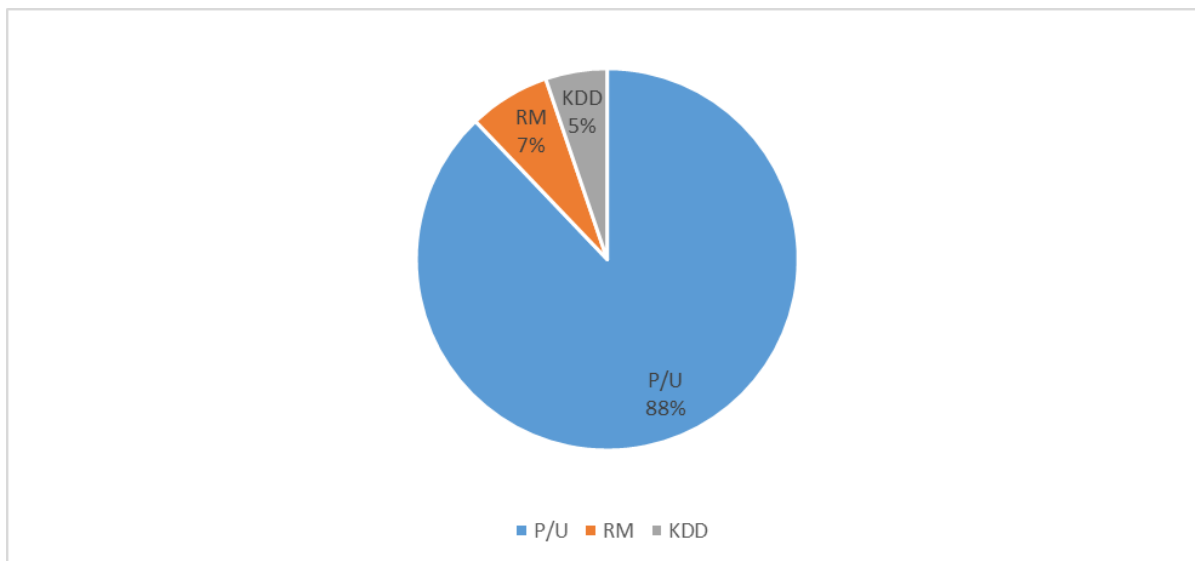
Nr	symbol w sporządzanym projekcie planu miejscowego	łączna powierzchnia terenu [m kw]	odpowiednik w poprzednio obowiązującym planie miejscowym	powierzchnia terenów objęta zmianą [m kw]	uwagi
TEREN ZABUDOWY					
1	1P/U	83 384	R, RŁ, ZL, ZN, KDZ	81056	
2	2P/U	123283	R, P, ZN, RŁ	47787	
3	RM	16207	R	16207	
4	1KDD	1517	KDZ, R, P, ZN	0	
5	2KDD	8870	KDD, R	1415	częściowo przełożona droga KDZ
6	3KDD	1904	KDZ	0	
SUMA		235 165		146465	



- **Oznaczenia terenów do projektu planu:**

- tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolami: **P/U**,
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **RM**,
- teren rolny, oznaczony symbolem: **R**,
- tereny komunikacji - dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDD**.

- Diagram z udziałem procentowym terenów objętych planem



7. USTALENIA PLANU

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

- **1-2P/U** - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług,
- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- **2KDD** - tereny komunikacji dróg publicznych - dojazdowych,

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XLI/312/2013 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 września 2013r.

8. SZACOWANY BILANS TERENU

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu mpzp przy pomocy programu komputerowego Auto Cad. Tolerancję błędu przyjęto do 2%.

W dalszym rozpatrywaniu projektu planu uwzględniono wyłącznie tereny, które mają wpływ na zmianę budżetu gminy.

Poniższy bilans terenu jest poglądowy i dotyczy wyłącznie tych terenów uruchamianych, które mają istotny wpływ na zmianę budżetu gminy.



Lp	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	
1	P/U	128843	12,88	87,97%
2	RM	16207	1,62	10,89%
3	KDD	1415	0,14	0,95%
RAZEM		146465	14,65	100,00%

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

9.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

W gminie i mieście Stryków, w 2016 roku obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr XV/102/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 23 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Stryków na 2016 rok.

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	0,81 zł
2	od gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,10 zł/ 1ha
3	od gruntów pozostałych w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego od 1m ² powierzchni	0,20 zł
4	od gruntów zajętych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe od 1m ² powierzchni	0,35 zł
5	od budynków lub ich części mieszkalnych	0,60 zł
6	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej o powierzchni do 300 m ²	21,00 zł
7	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej o powierzchni powyżej 300 m ²	22,86 zł
8	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	7,32 zł
9	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	3,00 zł



10	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego oraz organizacje pożytku publicznego: garaży wolnostojących, gospodarczych	4,00 zł
11	od budynków lub ich części zajętych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe	7,20 zł
12	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 głównie obszary przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów lub usług oraz zabudowę zagrodową.

- 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	P/U	128843	0,81 zł	104 362,83 zł
2	RM	16207	0,20 zł	3 241,40 zł
RAZEM				107 604,23 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów jest obowiązująca na rok 2016 r.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Przy założeniu, że na terenie:

- a) P/U - działki mają 60% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem 2,5 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72;

Podatek od powierzchni użytkowej zajętej pod działalność gospodarczą wynosi 22,86 zł (wzięto pod uwagę podatek od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej o powierzchni powyżej 300 m²);

- b) RM - działki mają 40% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, możliwość zabudowy budynkiem 1,5 kondygnacyjnym, a jego wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi 0,72;

Podatek od powierzchni użytkowej od budynków mieszkalnych lub ich części wynosi 0,60 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	P/U	128 843,00	0,60	0,72	2,5	139 150,44 zł
2	RM	16207,00	0,40	0,72	1,5	7 001,42 zł
RAZEM						146 151,86 zł

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	P/U	139 150,44	22,86 zł	3 180 979,06 zł
2	RM	7001,42	0,60 zł	4 200,85 zł
RAZEM				3 185 179,91 zł

9.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Gmina nie jest właścicielem terenów, które byłyby przedmiotem sprzedaży.

Wpływy za sprzedaży nie są uwzględnione.

9.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Obowiązek zapłaty renty planistycznej³ występuje w momencie gdy wskutek uchwalenia mpzp wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 kolejnych lat od daty uchwalenia planu miejscowego. Wysokość renty planistycznej jest procentowo określana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być ona wyższa niż 30%⁴.

Wymiar renty jest liczony od różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu, a wartością na dzień zbycia.

Zgodnie z uchwałą projektowanego miejscowego planu, wysokość jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu ustalono na poziomie:

- a) 15% dla terenów P/U,
- b) 8% dla terenów RM.

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 Dz.U.2016 poz.778 z późniejszymi zmianami

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



Projektowane funkcje z dopuszczeniem zabudowy, znajdują się częściowo na gruntach rolnych, leśnych oraz rolnych z dopuszczeniem zabudowy przez co po uchwaleniu planu ich wartość znacząco wzrośnie.

W obliczeniach przyjęto cenę:

- gruntu rolnego: 20,00zł/m²,
- gruntu P/U: 80zł/m²,
- gruntu RM: 35zł/m².

Wzór: [stawka renty planistycznej w %] x [wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu w zł] x [powierzchnia nieruchomości w m²] 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 ²]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
1P/U	15%	60,00 zł	81056	0,02	14 590,08 zł
2P/U	15%	60,00 zł	47787	0,02	8 601,66 zł
RM	8%	15,00 zł	16207	0,02	388,97 zł
RAZEM					23 999,75 zł

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]
20,00%	25,00 zł	145050	0,02	14 505,00 zł
RAZEM				14 505,00 zł

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



- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się – zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/285/2001 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 21.11.2001r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wynosi 0%.

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, dziennik ustaw 2015 poz.626 z p.zm.).

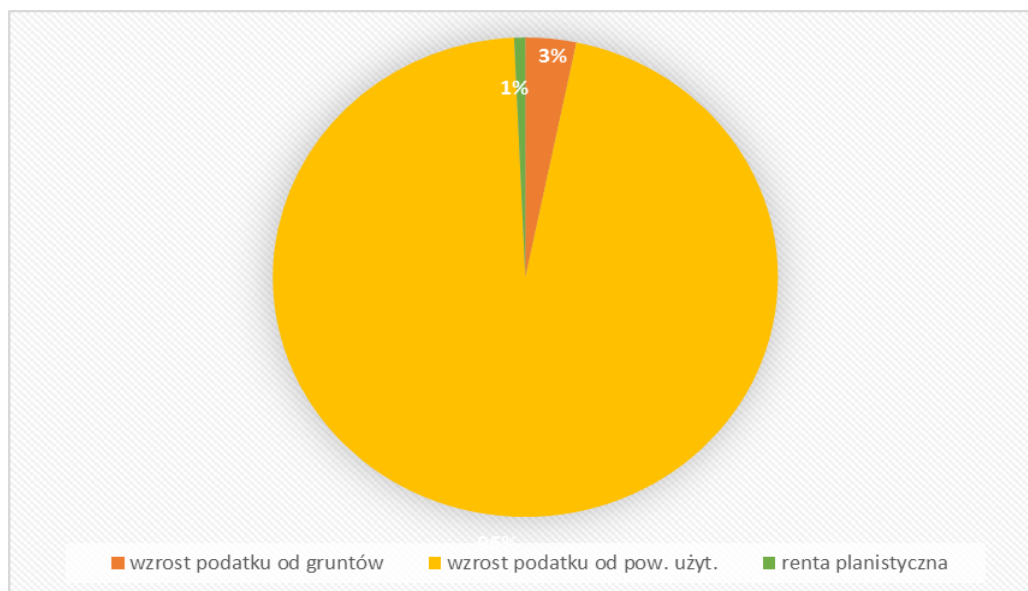
Założono obrót nieruchomościami przede wszystkim dla terenów mieszkaniowych.

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Nie przewiduje się wpływów z opłat od czynności cywilnoprawnych.

9.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu

Diagram z udziałem procentowym prognozowanych dochodów wynikających z założeń planu.



Uwaga: Diagram przedstawia wpływy bądź straty z założeń planu na dzień dzisiejszy bez uwzględnienia 10 letniego czasookresu trwania prognozy

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 gruntów chronionych w myśl przepisów prawa.



10.2. 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	1415	50%	120,00 zł	84 900,00 zł
SUMA				84 900,00 zł

W przeciągu 10 letniego okresu trwania prognozy przewiduje się budowę 50% planowanych dróg klasy dojazdowej, przy koszcie 120,0zł za urządzenie 1m² drogi.

10.3. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Koszty budowy infrastruktury technicznej leży w gestii gminy. Przy sporządzaniu niniejszej prognozy wzięto pod uwagę wydatki związane z budową kanalizacji wodociągowej jak i kanalizacji sanitarnej.

Koszt budowy sieci wodociągowej:

Lp	Szacowana długość sieci [m]	Przyjęty wskaźnik budowy sieci w ciągu 10 lat	Średni koszt budowy 1mb kanalizacji 1m	Koszt budowy kanalizacji sanitarnej
1	130	15,00%	205,00 zł	3 997,50 zł
RAZEM				3 997,50 zł

Koszt budowy kanalizacji sanitarnej:

Lp	Szacowana długość sieci [m]	Przyjęty wskaźnik budowy sieci w ciągu 10 lat	Średni koszt budowy 1mb sieci	Koszt budowy sieci wodociągowej
1	130	20,00%	155,00 zł	4 030,00 zł
RAZEM				4 030,00 zł

10.4. 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 równy: **19 000zł.**

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 5 roku 20% całkowitej realizacji,
 - od 6 do 9 roku 10% całkowitej realizacji,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych** przyjęto wzrost od drugiego roku po uchwaleniu planu:
 - od 3 do 7 roku założono 10% wpływu ze wzrostu,
 - od 8 do 10 roku założono 30% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych** przyjęto wzrost od piątego roku po uchwaleniu planu:
 - od 5 do 8 roku założono 10% wpływu ze wzrostu,
 - w 9 i 10 roku założono 15% 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:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

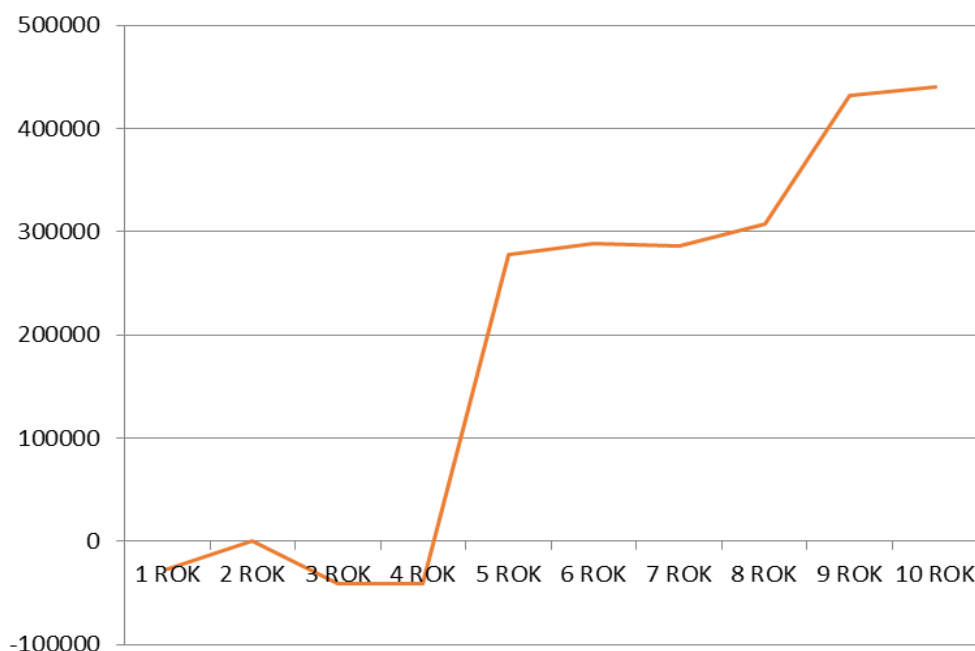
gdzie:

- 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.



12.3. 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 gminy Stryków na obszarze wsi Zelgoszcz i Smolice było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Miasta Stryków 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. Z uwagi, iż teren obejmuje teren, którego zmiany obowiązującego planu są pod względem funkcjonalnym podobne wzięto pod uwagę jedynie powierzchnie terenu objętych planem mpzp, które generują przychody lub wydatki z budżetu gminy, na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest dla perspektywy 10 lat korzystne ekonomicznie. Zysk Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie około 900 000 zł.

Zasadniczym wydatkiem miasta i gminy Stryków w pierwszym roku po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu, a następnie wykup gruntów pod drogi publiczne. Zakłada się, że wykup wszystkich dróg nastąpi do 5 roku obowiązywania planu miejscowego. Ponadto regularnym wydatkiem gminy od 3 roku obowiązywania planu będzie budowa infrastruktury technicznej.

Przeprowadzona powyżej analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji aminy planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Zasadniczy zysk dla gminy przewiduje się na 5 rok obowiązywania planu, z wartości podatków od gruntów i powierzchni użytkowych z terenów inwestycyjnych. Przy czym zyski te będą generowane regularnie, również po 10 latach obowiązywania planu. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które również mogą być pozytywnym skutkiem opracowania planu.



Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autorzy prognozy nie mają wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obciążony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłwić wzajemne proporcje kosztów-dochodów wynikających z ustaleń planistycznych.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie należy traktować jako podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.