



Spis treści:

1	Cel i zakres opracowania .....	3
	Cel opracowania .....	3
	Zakres opracowania .....	3
2	Podstawa prawna opracowania .....	4
3	Źródła informacji i wykorzystane materiały .....	5
4	Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp .....	5
5	Bilans terenów .....	6
	Bilans terenów w stanie istniejącym .....	6
	Bilans terenów z projektu mpzp .....	6
6	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy .....	7
	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku) .....	7
	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy .....	8
	Prognozowane wpływy z renty planistycznej .....	9
	Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej .....	9
	Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów .....	10
	Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości .....	10
	Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej .....	10
7	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy .....	10
	Koszty budowy dróg i infrastruktury technicznej .....	10
	Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej .....	10
	Nie wystąpią koszty związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej lub leśnej obciążające budżet gminy. ....	10
8	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych .....	11
	Założenia do oceny efektywności .....	11
	Wnioski i zalecenia .....	13

## Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego działkę nr geodezyjny 92/6, we wsi Rudki, gmina Trzemeszno. Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Trzemeszno, we wsi Rudki, w obrębie działki o nr ewid. 92/6. Obszar projektu planu obejmuje powierzchnię 2,1340 ha i stanowi działkę własności prywatnej.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomaganie 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 jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego działkę nr geodezyjny 92/6, we wsi Rudki, gmina Trzemeszno.

## **1 Cel i zakres opracowania**

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

Oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, obejmującego działkę nr geodezyjny 92/6, we wsi Rudki, gmina Trzemeszno.

### 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;

<sup>1</sup> zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. 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)

- dochody związane z opłatami adiacenckimi;
- dochody związane z opłatami cywilnoprawnymi;
- 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm. );
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010r. Nr 101, poz. 649, z późn. zm.).

### **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, podatku rolnego;
- Dane uzyskane z Urzędu Gminy Trzemeszno dotyczące cen 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 Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej – 26.03.2004 Kalisz.
- „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

### **4 Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp**

Opracowanie planu obejmuje obszar 2,1340 ha. Teren ten położony jest w miejscowości Rudki, gmina Trzemeszno. Projekt planu zakłada przede wszystkim jasne i czytelne wyznaczenie terenów możliwych do zainwestowania pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Bilans terenów przedstawia obecne użytkowanie.

## 5 Bilans terenów

### Bilans terenów w stanie istniejącym

Bilans terenów - projekt planu				
Lp.	Przeznaczenie w planie	Powierzchnia	Powierzchnia	Procentowo w granicach planu
		[m <sup>2</sup> ]	[ha]	
1	grunty orne klasy V	3940	0,39	18
2	grunty orne klasy Iva	4500	0,45	21
3	grunty orne klasy Ivb	4000	0,40	19
4	łąki trwałe LV	8300	0,83	39
5	rowy W	600	0,06	3
<b>RAZEM:</b>		<b>21340</b>	2,13	100%

### Bilans terenów z projektu mpzp

Bilans terenów – projekt planu				
Lp.	Przeznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Procentowo w granicach planu
		[m <sup>2</sup> ]	[ha]	
1	1MN	1605	0,16	8%
2	2MN	2554	0,26	12%
3	3MN	4209	0,42	20%
4	MN/U	2421	0,24	11%
5	1ZN	2824	0,28	13%
6	2ZN	2346	0,23	11%

7	3ZN	401	0,04	2%
8	4ZN	395	0,04	2%
9	1WS	495	0,05	2%
10	2WS	115	0,01	1%
11	1ZI	685	0,07	3%
12	2ZI	307	0,03	1%
13	1KDW	2322	0,23	11%
14	2KDW	662	0,07	3%
<b>RAZEM:</b>		<b>21340</b>	<b>2,13</b>	<b>100%</b>

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

### Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)

Obecnie przedmiotowy teren w części użytkowany jest rolniczo i za użytkowanie rolnicze uiszczane są podatki. Zakłada się wzrost podatku od nieruchomości związany z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zakłada się następujące podatki od nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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] = 8368 x 0,15 zł = 1 255 zł

[podatek od gruntów dla terenu: MN/U] = 1614 x 0,15 zł = 242 zł

807 x 0,69 zł = 557 zł

[podatek od gruntów dla terenów ZI] = 991 x 0,15 zł = 149 zł

[podatek od gruntów dla terenów ZN] = 5966 x 0,15 zł = 895 zł

[podatek od gruntów dla terenów KDW] = 2984 x 0,15 zł = 448 zł

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>]

**[podatek od nowej pow. użyt. mieszkalnej: MN] = 3012 x 0,50 zł = 1 506 zł**

**[podatek od nowej pow. użyt. mieszkalnej: MN/U] = 697 x 0,50 zł = 349 zł**

**349 x 18,62 zł = 6 491 zł**

(przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy, 2 kondygnacji, wskaźnika: pow. użytkowa = 0,72 x pow. całkowita)

Dotychczasowy podatek od nieruchomości:

[podatek od nieruchomości rolnych = [pow. w ha] x [przelicznik] x [2,5 q żyta] x średnia cena skupu - obniżona]

IVa 0,45 x 1,1 x 2,5 x 50 = **61,88 zł**

IVb 0,40 x 0,8 x 2,5 x 50 = **40,00 zł**

Różnica w podatkach:

Różnica podatków od nieruchomości gruntowych **3 443 zł**

Podatek od nowej powierzchni użytkowej **8 346 zł**

**11 790 zł**

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Brak gruntów należących do Gminy Trzemeszno na obszarze opracowania planu.



### Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Terenami, których wartość potencjalnie może wzrosnąć w wyniku uchwalenia planu, są nowe tereny w planie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. Fakt sprzedaży prywatnych nieruchomości przed upływem 5 lat upoważnia Gminę do pobrania opłaty planistycznej. Przewiduje się prawdopodobieństwo zbycia tych działek przed upływem 5 lat na poziomie 0,5. Zakłada się 30% stawkę renty planistycznej.

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

$$\text{[renta planistyczna dla terenów inwestycyjnych]} = 0,3 \times 60 \text{ zł} \times 10789 \times 0,5 = 97\ 101 \text{ zł}$$

### Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 0,02% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Przyjęte zostało, iż w czasie obowiązywania prognozy sprzedane zostanie 70% nieruchomości mieszkaniowych 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 w zł
MN	10789	99	14 954 zł
<b>suma</b>			14 954 zł

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

Nie przewiduje się kosztów wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.

#### Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

Nie przewiduje się możliwości pobrania opłaty z uwagi na brak stosownej uchwały w tym zakresie.

#### Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się możliwości pobrania opłaty z uwagi na to, iż nie przewiduje się budowy infrastruktury technicznej ze środków gminy.

### **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 i infrastruktury technicznej

Nie zakłada się.

#### Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej

Nie wystąpią koszty związane z wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej obciążające budżet gminy.

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

### Założenia do oceny efektywności

<b>Przybliżony sumaryczny koszt realizacji założeń planu</b>	<b>0 zł</b>
--	-------------

Koszt realizacji ustaleń planu przypadający na 1ha terenu w granicach planu	0 zł
---	------

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

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

Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych: stopniowy wzrost podatku od pow. użytkowych mieszkalnych; założono procentowe zainwestowanie nowych terenów w latach: 4 rok – 10%, 5 rok - 25%, 6 rok - 40%, 7 rok - 50%, 8 rok - 60%, 9 rok - 70%, 10 rok – 70%.

Renty planistyczne: – założono, iż w trakcie 5 lat od daty uchwalenia planu zostanie sprzedane 50% działek.

Przychód z opłaty cywilno prawnej: stopniowy od drugiego roku po uchwaleniu planu.

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

### 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
koszty												
wykupy i odrolnienia	wykup terenów pod drogi i inne cele publiczne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
infrastruktura komunikacyjna		0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
infrastruktura sieciowa		0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM		0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
efekty												
nieruchomości	wzrost podatku od gruntów	3 443 zł	0 zł	0 zł	0 zł	344 zł	861 zł	1 377 zł	1 722 zł	2 066 zł	2 410 zł	2 410 zł
	wzrost podatku od pow. użytkowej budynków	8 346 zł	0 zł	0 zł	0 zł	835 zł	2 087 zł	3 338 zł	4 173 zł	5 008 zł	5 842 zł	5 842 zł
opłaty	renta planistyczna	97 101 zł	0 zł	0 zł	32 367 zł	32 367 zł	32 367 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata adiacencka (podziały)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata cywilnoprawna	14 954 zł	0 zł	2 991 zł	2 991 zł	1 495 zł	1 495 zł	1 495 zł	1 495 zł	1 495 zł	748 zł	748 zł
RAZEM		0 zł	2 991 zł	35 358 zł	35 041 zł	36 810 zł	6 211 zł	7 390 zł	8 569 zł	9 000 zł	9 000 zł	
OGÓLEM		0 zł	2 991 zł	35 358 zł	35 041 zł	36 810 zł	6 211 zł	7 390 zł	8 569 zł	9 000 zł	9 000 zł	
stopa dyskontowa		0,1										
zaktualizowana wartość netto - NPV*		<b>94 409 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 95 tys. złotych w przeciągu 10 lat związany jest z brakiem konieczności realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Z drugiej strony nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, zaistnieje możliwość pobrania opłaty planistycznej oraz cywilnoprawnej.

Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Prognoza pokazuje skalę pewnych ograniczeń, jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji. Ma uświadomić skalę przedsięwzięcia i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków w budżecie miasta w przypadku uchwalenia planu. Prognozowany poziom kosztów przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony pewnym stopniem przybliżenia, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie.

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”.

