



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA 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 TERENU POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ, BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I OGRÓDKI DZIAŁKOWE W REJONIE UL. PIŁSUDSKIEGO W KOLBUSZOWEJ

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2021

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH
MGR INŻ. PRZEMYSŁAW CZARNOMYSY



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. STRUKTURA WŁASNOŚCI	7
8. USTALENIA PLANU	7
9. SZACOWANY BILANS TERENU	8
10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	9
10.1. Wysokości stawek podatku od nieruchomości	9
10.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	10
10.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do Gminy	11
10.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej	11
10.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich	12
10.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej	12
10.7. Szacunkowy efekt z realizacji założeń planu	13
11. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY	13
11.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów	13
11.2. Koszty wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	14
11.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic	14
11.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej	14
11.5. Koszt sporządzenia planu	14
12. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU	14
12.1. Kryteria oceny efektywności planu	14
12.2. Tabela kosztów i zysków Gminy na okres 10 lat	16
12.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków Gminy na okres 10 lat.	17
13. WNIOSKI I ZALECENIA	17



1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej.

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 przeanalizowane 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 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej.

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 293 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 XVI/202/2019 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała Nr XXV/294/20 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 września 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.);



- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.).

3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Rysunek projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte prognozą skutków finansowych oraz projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane uzyskane z Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej;
- „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 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 Sójewski, 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 zmiany 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

5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Cel opracowania¹

Celem opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej.

Zakres opracowania²

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

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



Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę zysków i strat wynikających z ustaleń zmiany mpzp na dochody własne i wydatki Gminy, w szczególności na:
 - wpływy z podatku nieruchomości,
 - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami Gminy,
 - dochody związane z opłatami adiacenckimi, cywilnoprawnymi i innymi,
 - odszkodowania,
 - koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego z uwzględnieniem analizy ekonomicznej,
- założenia do oceny efektywności,
- ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
- wnioski i zalecenia.

6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w południowej części miasta Kolbuszowa. Obszar opracowania obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, a także tereny usługowo-produkcyjne stanowiące głównie tereny zakładu Drewnol. W granicach obszaru opracowania znajduje się również Powiatowy Urząd Pracy oraz tereny zieleni działkowej. Tereny projektowanego planu znajdują się od strony zachodniej przy ul. Piłsudskiego, stanowiącej jedną z głównych arterii miasta. Od północy granicę opracowania wyznacza ul. Lipowa, a od zachodu ul. Zielona. Całkowita powierzchnia projektowanego planu wynosi ok. 15,4 ha. Otoczenie obszaru opracowania stanowią przede wszystkim zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne. Z kolei na wschód od ul. Zielonej przepływa rzeka Nil.

W celu sporządzenia niniejszej prognozy finansowej należy wziąć pod uwagę wyłącznie tereny, które mają potencjalny wpływ na zmianę budżetu Gminy. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe zestawienie terenów, które zostały odrzucone w dalszym etapie analizy jak również tych, których wpływ na prognozę został uwzględniony. Uwzględniono wyłącznie tereny, które na chwilę obecną nie są zainwestowane. Teren objęty opracowaniem jest częściowo objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenia dla projektu planu:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- Up – teren zabudowy usługowej – usług publicznych,
- U/P – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- IT – teren infrastruktury technicznej,
- ZD – teren ogrodów działkowych,
- KDL – teren dróg publicznych – klasy lokalnej,
- KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Struktura użytkowania terenów w obszarze objętym planem.



Nr	symbol w sporządzonej zmianie planu miejscowego	łącznie powierzchnia terenu [m kw]	odpowiednik w poprzednio obowiązującym planie miejscowym	powierzchnia terenów objęta zmianą [m kw]	uwagi
1.	1MN	25849	-	-	uwzględnione dla renty planistycznej - teren zagospodarowany
2.	2MN	4875	-	-	uwzględnione dla renty planistycznej - teren zagospodarowany
3.	3MN	19842	-	2035	częściowo uwzględnione, całość ujęta dla renty planistycznej
4.	4MN	14442	-	5301	częściowo uwzględnione, całość ujęta dla renty planistycznej
5.	1MN/U	21688	-	-	uwzględnione dla renty planistycznej - teren zagospodarowany
6.	2MN/U	2758	-	295	częściowo uwzględnione, całość ujęta dla renty planistycznej
7.	3MN/U	2078	-	-	uwzględnione dla renty planistycznej - teren zagospodarowany
8.	4MN/U	4436	-	1028	częściowo uwzględnione, całość ujęta dla renty planistycznej
9.	Up	1068	-	-	nieuwzględnione
10.	U/P	32216	-	-	uwzględnione dla renty planistycznej - teren zagospodarowany
11.	ZD	12493	-	-	uwzględnione dla renty planistycznej - teren zagospodarowany
12.	IT	280	-	-	nieuwzględnione
13.	KDL	5197	-	-	nieuwzględnione
14.	1KDD	1089	-	-	nieuwzględnione
15.	2KDD	1243	-	-	nieuwzględnione
16.	1KDW	996	-	-	nieuwzględnione
17.	2KDW	811	-	-	nieuwzględnione
18.	3KDW	1835	-	-	nieuwzględnione
19.	4KDW	866	-	-	nieuwzględnione
RAZEM		154062		8659	



7. STRUKTURA WŁASNOŚCI

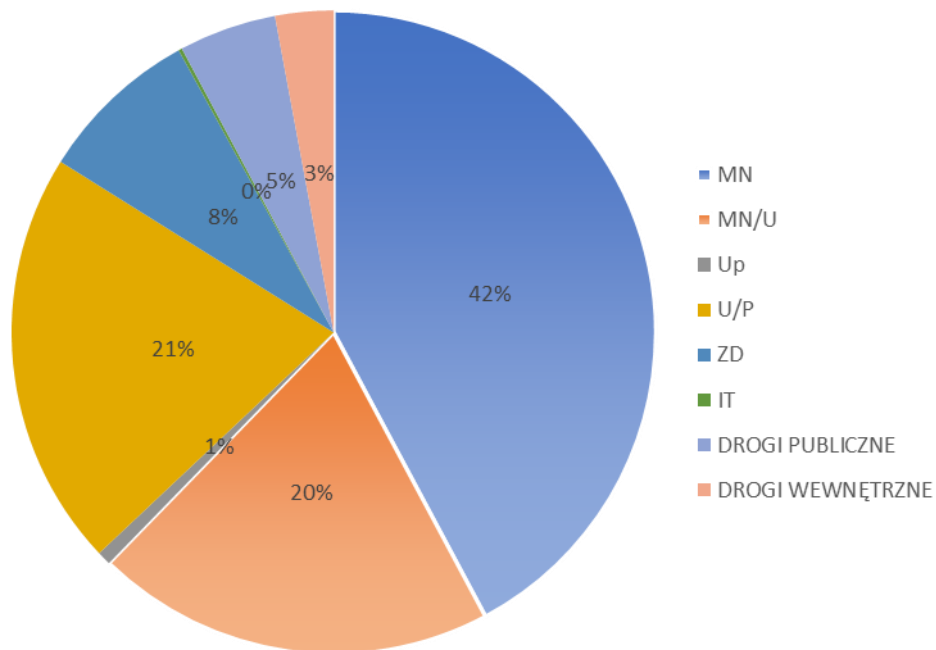
lp.	oznaczenie w sporządzanym planie miejscowym	właściciele terenu
1.	1MN	własność osób fizycznych
2.	2MN	własność osób fizycznych
3.	3MN	własność osób fizycznych, dz. nr 1392/2, 1392/3, 2326/7 własność osób prawnych
4.	4MN	własność osób fizycznych
5.	1MN/U	własność osób fizycznych
6.	2MN/U	własność osób prawnych dz. nr 1384/1, 1384/8, 1384/9, 1384/10, 1384/11, 1384/12, 1384/13, 1384/15, 1384/16, własność osób fizycznych dz. nr 1384/5, 1384/14, 1384/17, 1385, własność osób prawnych dz. nr 1387/2, 2326/8
7.	3MN/U	własność osób fizycznych
8.	4MN/U	własność osób fizycznych
9.	Up	własność Powiatu
10.	U/P	własność osób prawnych
11.	ZD	własność osób fizycznych
12.	IT	własność Skarbu Państwa
13.	KDL	własność Gminy
14.	1KDD	własność Gminy
15.	2KDD	własność Gminy
16.	1KDW	własność Gminy
17.	2KDW	własność Gminy
18.	3KDW	własność osób fizycznych
19.	4KDW	własność Gminy

Na podstawie danych Gminy Kolbuszowa, zbadano strukturę własności terenu objętego opracowaniem.

8. USTALENIA PLANU

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód zatwierdzone uchwałą nr XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. z późn. zm.

Bilans terenów dla terenów objętych projektem planu:



W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w projekcie planu ustalono:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem: Up;
- 4) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem: U/P;
- 5) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: ZD;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT;
- 7) teren dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem: KDL;
- 8) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

Przy czym na dalszym etapie opracowania prognozy wzięto pod uwagę wyłącznie tereny wpływające na zmianę budżetu Gminy.

9. SZACOWANY BILANS TERENU

Lp	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	[%]
1	3MN	2035	0,20	23,50%
2	4MN	5301	0,53	61,22%
3	2MN/U	295	0,03	3,41%
4	4MN/U	1028	0,10	11,87%
		8659	0,87	100,00%



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

10.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

Na terenie gminy Kolbuszowa obowiązują stawki podatkowe przyjęte Uchwałą Nr XXV/294/20 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 września 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Lp	Przedmiot opodatkowania	Stawka podatkowa od 1m kw. powierzchni/rok
1a	od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków,	0,90 zł
1b	od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,99 zł/ha
1c	od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,29 zł
1d	od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji 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 dnia 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	3,28 zł
2a	od budynków lub ich części mieszkalnych	0,80 zł
2b	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	22,00 zł
2c	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	11,62 zł
2d	od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	5,06 zł
2e	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,00 zł
3a	od budowli związanych ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzaniem ścieków oraz systemów kanalizacji deszczowej	1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych
3b	od pozostałych budowli	2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

Zmiana przeznaczenia gruntów na terenie objętym opracowaniem będzie miała miejsce jedynie na części powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (fragmenty



terenów 3MN oraz 4MN) i na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową (fragmety terenów 2MN/U, 4MN/U).

10.2. 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 wszystkie obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową. Jednakże w dużej części są one już zainwestowane, co wzięto pod uwagę w poniższych szacowaniach.

- 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	3MN	2035	0,90 zł	1 831,50 zł
2	4MN	5301	0,90 zł	4 770,90 zł
3	2MN/U	295	0,90 zł	265,50 zł
4	4MN/U	1028	0,90 zł	925,20 zł
RAZEM				7 793,10 zł

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Teren oznaczony symbolem MN w projekcie uchwały ma zapisaną wartość 35% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, z kolei dla terenów MN/U przyjęto 40% wskaźnik powierzchni zawodowy. Przyjęto jednak iż na wolnych od inwestycji terenach zabudowane zostanie 25% powierzchni.

Przyjęto że średnia wysokość budynków na terenie opracowania będzie wynosić 1,5 kondygnacji, a ich wskaźnik powierzchni użytkowej wyniesie 0,72. Dla terenów mieszkaniowo-usługowych przyjęto również założenie, że 70% powierzchni użytkowej będzie stanowić funkcja mieszkaniowa, a 30% funkcja usługowa.

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.	3MN	2035	0,25	0,72	1,5	549,45
2.	4MN	5301	0,25	0,72	1,5	1431,27
3.	2MN/U	295	0,25	0,72	1,5	79,65
4.	4MN/U	1028	0,25	0,72	1,5	277,56
RAZEM						2337,93

Wzór: [nowa powierzchnia użytkowa w m²] x [stawka podatku od powierzchni użytkowej za 1m²] = [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.	3MN	549,45	0,81 zł	445,05 zł
2.	4MN	1431,27	0,81 zł	1 159,33 zł
3.	2MN/U	55,76	0,81 zł	45,16 zł
		23,90	22,00 zł	525,69 zł
4.	4MN/U	194,29	0,81 zł	157,38 zł
		83,27	22,00 zł	1 831,90 zł
RAZEM				4 164,51 zł

10.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do Gminy

Brak jest działek będących własnością Gminy, które mogłyby zostać sprzedane.

10.4. 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 nieruchomości. 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.

Teren, którego wartość potencjalnie może wzrosnąć w wyniku uchwalenia planu, jest to teren przeznaczony w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów tereny oraz teren obsługi komunikacji.

Przy założeniu że:

- stawka renty planistycznej ustalona dla niniejszej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN,, MN/U oraz U/P wyniesie: 30%,

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

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



- całkowita powierzchnia przeznaczona dla powyższych terenów wyniesie: 128184 m²,
- średnia cena gruntu uzbrojonego na terenie Gminy Kolbuszowa po uchwaleniu planu wzrośnie o 10 zł/m²,
- prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat wyniesie 0,001 (0,1%).

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
0,3	10,00 zł	128184	0,001	384,55 zł
RAZEM				384,55 zł

10.5. 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
Nie przewiduje się.
- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej
Nie przewiduje się.

10.6. 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 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 815).

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.

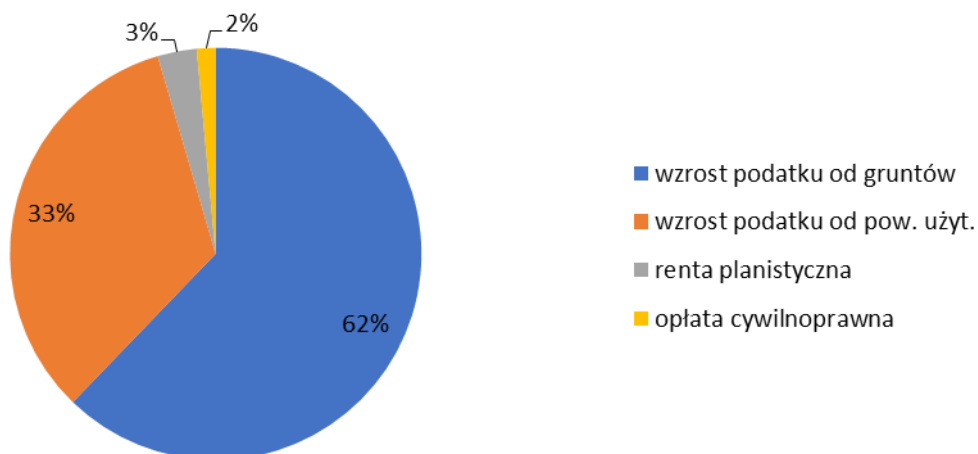
⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)



Stawka opłaty cywilnoprawnej	Przyjęty wskaźnik sprzedaży nieruchomości	Wartość nieruchomości za 1 m ² [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m ²]	Zysk z opłaty od czynności cywilnoprawnej [zł]
2,00%	0,001	60,00 zł	154062	184,87 zł
RAZEM				184,87 zł

10.7 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

11. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

11.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Na terenie opracowania znajdują się fragmenty działek, będące własnością osób prywatnych, a których części są przeznaczone pod poszerzenie drogi publicznej. Powierzchnia tego terenu wynosi 32 m². Gmina poniesie koszty wykupu fragmentu terenu oznaczonego w projektowanym planie symbolem KDL, 1KDD oraz 2KDD.

Lp	Rodzaj dróg	Powierzchnia terenów [m ²]	Cena wykupu za 1 m ² [zł]	Koszt wykupu
1	KDL	565	50,00 zł	28 250,00 zł
2	1KDD	12	50,00 zł	600,00 zł



3	2KDD	248	50,00 zł	12 400,00 zł
RAZEM				41 250,00 zł

11.2. Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej

Nie uwzględnia się.

11.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Nie uwzględnia się.

11.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Koszty budowy infrastruktury technicznej leży w gestii Gminy. Przy sporządzaniu niniejszej prognozy nie wzięto pod uwagę wydatków związanych z budową sieci.

Koszt budowy sieci wodociągowej.

Nie uwzględnia się

Koszt budowy kanalizacji sanitarnej.

Nie uwzględnia się

11.5. Koszt sporządzenia planu.

Łącznie z wydatkami administracyjnymi związanymi ze sporządzeniem zmiany planu w tym wydatki na ogłoszenia w prasie miejscowej i inne wydatki proceduralne gmina poniesie jednorazowy wydatek na sporządzenie mpzp równy: 14 000 zł.

12. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU

12.1. 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,
- Wzrost podatku od gruntów przyjęto, że będzie naliczany od trzeciego do czwartego roku obowiązywania planu w wysokości 20%, w piątym roku w wysokości 40%, w szóstym i siódmym roku 60%, w ósmym roku w wysokości 80%, a od dziewiątego roku przewiduje się pełną przewidywaną kwotę wzrostu podatku od gruntów.
- Wzrost podatku od powierzchni użytkowej przyjęto, że nastąpi w czwartym roku obowiązywania planu w wysokości 20%, od piątego do szóstego roku w wysokości 40%, w siódmym roku 60%, w ósmym oraz dziewiątym w wysokości 80%, a od dziesiątego roku przewiduje się pełną przewidywaną kwotę wzrostu podatku od powierzchni użytkowej.
- Ewentualne wpływy z renty planistycznej przewiduje się w wysokości 20% w drugim i trzecim roku oraz w wysokości 30% w czwartym i piątym roku.
- Ewentualne wpływy z opłaty cywilnoprawnej nastąpią w wysokości 20% w drugim i trzecim roku oraz w wysokości 30% w czwartym i piątym roku.
- Jednorazowy koszt za sporządzenie mpzp nastąpi w pierwszym roku budżetowym.
- Koszt wykupu gruntów Gmina poniesie w drugim roku budżetowym.



- 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.

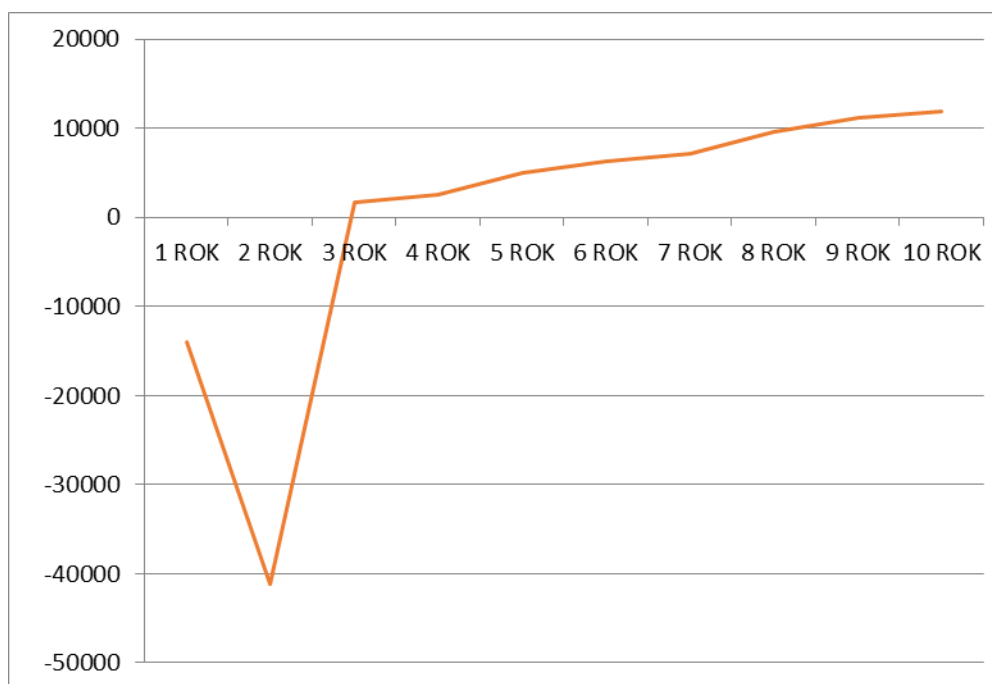


12.2. Tabela kosztów i zysków Gminy na okres 10 lat.

		WARTOŚĆ ŁĄCZNA	POSZCZEGÓLNE LATA									
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK	10 ROK
KOSZTY												
SPORZĄDZENIE PLANU		14 000,00 zł	14 000 zł									
WYKUPY I ODROLNIENIA	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	0,00 zł										
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0,00 zł										
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA		41 250,00 zł		41 250 zł								
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	0,00 zł										
	sieć wodociągowa	0,00 zł										
RAZEM			14 000 zł	41 250 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	sprzedaż gruntów	0,00 zł										
	wzrost podatku od gruntów	7 793,10 zł			1 559 zł	1 559 zł	3 117 zł	4 676 zł	4 676 zł	6 234 zł	7 793 zł	7 793 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	4 164,51 zł				833 zł	1 666 zł	1 666 zł	2 499 zł	3 332 zł	3 332 zł	4 165 zł
OPŁATY	renta planistyczna	384,55 zł		77 zł	77 zł	115 zł	115 zł					
	opłata adiacencka (podziały)	0,00 zł										
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0,00 zł										
	opłata cywilnoprawna	184,87 zł		37 zł	37 zł	55 zł	55 zł					
RAZEM			0 zł	114 zł	1 673 zł	2 562 zł	4 954 zł	6 342 zł	7 175 zł	9 566 zł	11 125 zł	11 958 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-14 000 zł	-41 136 zł	1 673 zł	2 562 zł	4 954 zł	6 342 zł	7 175 zł	9 566 zł	11 125 zł	11 958 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem			217 zł									
stopa dyskontowa			0,1									
zaktualizowana wartość bieżąca netto - NPV*			-19 589 zł									



12.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków Gminy na okres 10 lat



13. WNIOSKI I ZALECENIA

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla Gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej jak i z samego rynku nieruchomości.

Na obszarze opracowania nie obowiązuje w chwili obecnej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty opracowaniem jest w większości zainwestowany i zagospodarowany, głównie poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą jej zabudową usługową. Dużą powierzchnię obejmuje teren zakładu produkcyjno-usługowego DREWKOŁ. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wywołanego uchwałą XVI/202/2019 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 11 grudnia 2019 r., jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalenie przedmiotowego planu nie przyniesie zysków ekonomicznych, jednak przyczyni się do zwiększenia możliwości zabudowy terenów wchodzących w skład obszaru opracowania oraz do zwiększenia komfortu mieszkańców nieruchomości zlokalizowanych wokół zakładu produkcyjno-usługowego, określając tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej jako tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.) oraz zasady zagospodarowania terenu usługowo-produkcyjnego.

Jedynymi wydatkami Gminy Kolbuszowa będą koszty sporządzenia planu w pierwszym roku po uchwaleniu planu oraz koszty wykupów gruntów pod poszerzenie pasa drogowego, które to przewidywane są na drugi rok obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W prognozie nie uwzględniono kosztów budowy infrastruktury technicznej, ze względu na istniejącą obecnie sieci infrastruktury pokrywającą całość obszaru opracowania.



Główne wpływy do budżetu Gminy stanowiąc będą podatki od nieruchomości.

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.