
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich.

Data opracowania: maj 2016 r.

Opracowanie:

Miłosz Sura

Spis treści

1	Wstęp	3
2	Cel i zakres opracowania.....	3
	Cel opracowania	3
	Zakres opracowania	4
3	Podstawa prawna opracowania	4
4	Źródła informacji i wykorzystane materiały	5
5	Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.	6
6	Bilans terenów.	6
	Stan istniejący	6
	Bilans terenów z projektu planu	7
7	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.....	8
	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)	8
	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	9
	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 oraz scaleń i podziału	10
	Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	10
8	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.....	10
	Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej	10
	Koszty budowy i rozbudowy dróg	10
	Budowa infrastruktury technicznej.....	11
9	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.	11
	Założenia do oceny efektywności.....	11
	Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV	13
	Wnioski i zalecenia.....	14

1 Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich.

W prognozie zidentyfikowane są koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane kwoty dotyczą wydatków i przychodów budżetowych gminy, z zastrzeżeniem możliwości przeniesienia pewnych wydatków na inwestorów prywatnych lub samodzielne spółki publiczne.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji ustaleń planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp, itp. Prognoza jest również źródłem informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Zamieszczony załącznik jest projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich.

2 Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Oszacowanie skutków finansowych uchwalenia PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich.

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)

Zakres opracowania²

- 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;
- 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;

3 Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.);
- 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. 2004r. nr 261 poz. 2603, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 04 nr 207 poz. 2109);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001r. nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. 2003r. nr 15 poz. 148, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2002r. nr 9 poz. 84, z późniejszymi zmianami);

² 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)

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16 poz. 78, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2000r. nr 71 poz. 838, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o finansowaniu dróg publicznych (Dz. U. nr 123 poz. 780, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2003r. nr 153 poz. 1504, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2003r. nr 207 poz. 2016, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2000R, nr 86, poz. 959 z późniejszymi zmianami);
- Uchwała Nr XXXIV/216/2013 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 29.10.2013 r. - w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości oraz sposobu pobierania tego podatku;

4 Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu;
- Mapa stanu prawnego gruntów – własności gruntów;
- Dane uzyskane z Urzędu Gminy i Miasta Wysoka dotyczące stawek podatku od nieruchomości;
- Dane uzyskane z Urzędu Gminy i Miasta Wysoka dotyczące cen nieruchomości;
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne III kwartał 2013”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2013;
- „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

5 Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.

Opracowanie planu obejmuje obszar około 0,9 ha . Teren ten położony jest w mieście Wysoka.

Projekt planu zakłada możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów do tej pory przeznaczonych pod funkcje rolnicze. Główną prowadzoną funkcją jest funkcja usługowa.

6 Bilans terenów.

Stan istniejący

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren, który podlega zmianie, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod funkcje rolnicze.

Bilans terenów z projektu planu

Bilans terenów z projektu mpzp					
Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Powierzchnia	Procentowo w planie
			[m ²]	[ha]	[%]
1	MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1808	0,18	20,82%
2	U	teren zabudowy usługowej	6155	0,62	70,88%
3	KDW	teren drogi wewnętrznej	721	0,07	8,30%
suma			8684	0,9	100,00%

7 Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)

Założono wzrost wartości nieruchomości do tej pory rolniczych przeznaczonych w projekcie planu pod funkcję związaną z zabudową usługową.

Zakłada się stopniowy wzrost podatku od nieruchomości związany uchwaleniem planu.

Zakłada się, iż w związku z budową nowych budynków pobierany będzie podatek od nowej powierzchni użytkowej.

Założono prognozowany wzrost podatku od nieruchomości dla 50% terenu U. Równocześnie założono 20% zabudowy.

Podatek od gruntu

[podatek od gruntu] = [prognozowana powierzchnia gruntu w m²] x [stawka podatku za 1 m²]

[podatek od gruntów dla terenu U] = 3078 x 0,78 zł = 2 400 zł

Podatek od nowej powierzchni użytkowej.

[podatek od pow. użytkowej] = [prognozowana nowa pow. użytkowa w m²] x [stawka podatku od pow. użytkowej za 1 m²]

[podatek od powierzchni użytkowej budynków] = 886 x 18,88 zł = 16 734 zł

(przy założeniu 20% zabudowy, 2 kondygnacji oraz uśrednionym wskaźniku 0,72 pow. użytkowej budynku)

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Zakłada się, że Gmina nie będzie sprzedawała gruntów na przedmiotowym terenie.

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Zakłada się prawdopodobieństwo pobrania renty planistycznej na poziomie 30%.

[renta planistyczna] = [stawka renty planistycznej] x [zakładany wzrost wartości] x [powierzchnia] x [prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu]

$$\text{[renta planistyczna]} = 0,3 \times 70 \text{ zł} \times 3078 \times 0,3 = \mathbf{19\ 388 \text{ zł}}$$

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.

Zakłada się, iż nastąpi obrót nieruchomości w obrębie terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Zakłada się, że w przeciągu 10 lat sprzedanych może zostać 30% nieruchomości z terenu U.

Przeznaczenie w projekcie mpzp	Pow. w m2	Wartość w zł 1m2	Opłata od czynności cywilno – prawnych w zł
U	3078	70	1293
suma			1293

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Nie zakłada się.

Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz scaleń i podziału

Nie zakłada się.

Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Nie zakłada się.

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

Ustalenia planu zakładają możliwą realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie zakłada się natomiast żeby gmina poniosła koszty związane z tymi zadaniami w czasie trwania prognozy.

Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej

Nie zakłada się.

Koszty budowy i rozbudowy dróg

Nie zakłada się wystąpienia w przeciągu 10 lat.

Budowa infrastruktury technicznej

Nie zakłada się, aby gmina poniosła wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.

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

Założenia do oceny efektywności

Założono 10 letni okres funkcjonowania planu i dla takiego okresu przeprowadzono analizę efektywności. Prognozowane kwoty zawierają podatek VAT.

Założono znaczące obciążenie związane z wykupem terenów pod drogi oraz realizacją celów publicznych.

Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych:

- założono stopniowy wzrost podatku w latach: 2 rok – 20%, 3 rok - 30%, 4 rok - 40%, 5 rok - 50%, 6 rok - 60%, 7 rok - 70%, 8 rok - 80%, 9 rok - 80%, 10 rok - 80%;

Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych:

- założono stopniowy wzrost podatku od pow. użytkowych; założono procentowe zainwestowanie nowych terenów w latach: 2 rok – 20%, 3 rok - 30%, 4 rok - 40%, 5 rok - 50%, 6 rok - 60%, 7 rok - 70%, 8 rok - 80%, 9 rok - 80%, 10 rok - 80%;

Opłaty cywilnoprawne: – założono możliwość pobrania opłat: 1 rok – 50%, 2 rok – 50%.

Renta planistyczna: – założono możliwość pobrania opłat: 2 rok – 50%, 4 rok – 50%.

Przyjęto stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na poziomie 15%.

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												
wykup terenu pod drogę		0 zł										
infrastruktura komunikacyjna		0 zł										
infrastruktura sieciowa	kanalizacja deszczowa	0 zł										
	kanalizacja sanitarna	0 zł										
	sieć wodociągowa	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	podatek od gruntów dla terenów 9MN, 10MN i 12MN	3 078 zł		616 zł	923 zł	1 231 zł	1 539 zł	1 847 zł	2 154 zł	2 462 zł	2 770 zł	3 078 zł
	podatek od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla terenów 9MN, 10MN i 12MN	886 zł		177 zł	266 zł	355 zł	443 zł	532 zł	620 zł	709 zł	798 zł	886 zł
opłaty	renta planistyczna	19 388 zł		9 694 zł		9 694 zł						
	opłata adiacencka (podziały)	0 zł										
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0 zł										
	opłata cywilnoprawna	1 293 zł	646 zł	646 zł								
RAZEM		646 zł	11 133 zł	1 189 zł	11 280 zł	1 982 zł	2 378 zł	2 775 zł	3 171 zł	3 567 zł	3 964 zł	3 964 zł
OGÓŁEM		646 zł	11 133 zł	1 189 zł	11 280 zł	1 982 zł	2 378 zł	2 775 zł	3 171 zł	3 567 zł	3 964 zł	3 964 zł
stopa dyskontowa		0,15										

zaktualizowana wartość netto - NPV*	22 298 zł
-------------------------------------	------------------

*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 ponad 22 tys. złotych w przeciągu 10 lat wystąpi poprzez wzrost dochodów gminy związanych z różnymi opłatami i podatkami. Nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, zakłada się też możliwość pobrania opłaty planistycznej. Dodatkowo budżet gminy zasili opłata cywilnoprawna.

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 obarczony pewnym stopniem przybliżenia, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie.

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”.