

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

opracowanie:

 KANCELARIA URBANISTYCZNA

w składzie:

mgr inż. Tomasz Wielec 

Poznań, kwiecień 2024 r.

Spis treści:

Prognoza skutków finansowych.....	3
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 terenu opracowania – stan obecny.....	6
Bilans terenu 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.....	7
Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy.....	7
Prognozowane wpływy z renty planistycznej.....	8
Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej.....	8
Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej.....	8
Prognozowane koszty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.....	9
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
8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	10
Założenia do oceny efektywności.....	10
Wnioski i zalecenia.....	11

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	2 z 12
---	---	---------	--------

Prognoza skutków finansowych

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

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”.

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

1. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

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;

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);

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

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	3 z 12
---	---	---------	--------

- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych:
 - założenia do oceny efektywności;
 - ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
 - wnioski i zalecenia.

2. Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2023 poz. 1270 ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2023 poz. 70 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2024 poz. 320);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 682 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2023 poz. 170 ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2020 poz. 333 ze zm.).

3. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane z Ewidencji gruntów i budynków;
- Uchwała dotycząca stawek podatku od nieruchomości - Uchwała nr LXXIII/883/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości i zwolnień w tym podatku;
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2023 poz. 70 ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2020 poz. 333 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

4. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp

Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części gminy (na południe od sąsiedniej miejscowości Oborniki). Teren objęty opracowaniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki o nr ewid. 65/8, 65/20, 101/1, 101/4, 102/1, obręb Bogdanowo. Obecnie obszar ten w głównej mierze wykorzystywany jest pod cele sportowo-rekreacyjne, a także częściowo nieużytkowany i niezagospodarowany. Na dz. o nr ewid. 101/4 znajduje się obiekt świetlicy wiejskiej.

Powierzchnia terenu opracowania wynosi około 1,7 ha. Sąsiedztwo przedmiotowych terenów stanowią głównie tereny użytkowane rolniczo. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy - RII, RIIa, RIVa, grunty pod rowami - W, a także inne tereny zabudowane - Bi.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	5 z 12
---	---	---------	--------

5. Bilans terenów

Bilans terenu opracowania – stan obecny

Lp.	Symbol	Rodzaj użytku gruntowego	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	[%]
1.	RII	grunty orne RII	2834	0,2834	16,7%
2.	RIIa	grunty orne RIIa	12076	1,2076	71,2%
3.	RIVa	grunty orne RIVa	707	0,0707	4,2%
4.	W-RII	grunty pod rowami RII	108	0,0108	0,6%
5.	Bi	inne tereny zabudowane	1230	0,1230	7,3%
suma użytków gruntowych			16 955 m²	1,6955 ha	100,0%

Bilans terenu z projektu mpzp

Projekt MPZP zakłada przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług czy teren wód powierzchniowych śródlądowych. Tym samym należy zaznaczyć, że większość terenu objętego opracowaniem zyska nowe przeznaczenie.

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenów – w projekcie MPZP	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	[%]
1.	MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	890	0,0890	5,2%
2.	U	teren usług	15957	1,5957	94,1%
3.	WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych	108	0,0108	0,6%
RAZEM w granicach projektu planu:			16 955 m²	1,6955 ha	100,0%

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	6 z 12
---	---	---------	--------

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

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Wszystkie grunty wchodzące w granice terenu objętego opracowaniem projektu MPZP stanowią własność Gminy Oborniki. Obecnie przedmiotowy teren w głównej mierze jest niezabudowany i niezagospodarowany (zlokalizowany jest jedynie budynek świetlicy wiejskiej, a część terenu wykorzystywana jest jako boisko sportowe). Tym samym zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 15 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, grunty i budynki lub ich części, stanowiące własność gminy, z wyjątkiem zajętych na działalność gospodarczą lub będących w posiadaniu innych niż gmina jednostek sektora finansów publicznych oraz pozostałych podmiotów, zwolnione są z podatku od nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.).

W związku z powyższym należy założyć, że od gruntów i budynków zlokalizowanych w granicach terenu objętego projektem MPZP nie jest pobierany podatek od nieruchomości.

Zakładane przeznaczenie przedmiotowego terenu, w oparciu o zapisy projektu MPZP, związane jest z możliwą lokalizacją budynku szkoły podstawowej, przedszkola czy też innych obiektów związanych z usługami edukacji, sportu i rekreacji czy kultury i rozrywki. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) - zwolnione są z podatku od nieruchomości „publiczne i niepubliczne jednostki organizacyjne objęte systemem oświaty oraz prowadzące je organy, w zakresie nieruchomości zajętych na działalność oświatową”.

Ponadto zgodnie z § 2.2. uchwały nr LXXIII/883/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości i zwolnień w tym podatku „zwalnia się z podatku od nieruchomości budynki lub ich części i grunty wykorzystywane na działalności kulturalną i sportową oraz działalność z zakresu opieki społecznej, w części niezwiązanej z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

W związku z powyższym należy założyć, że od gruntów i ewentualnie nowo powstałej zabudowy związanej z usługami edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, po wejściu w życie zapisów planu, nie będzie pobierany podatek od nieruchomości.

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

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

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	7 z 12
---	---	---------	--------

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, przy czym zbycie nieruchomości musi nastąpić przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 424/10 wskazano, że istnieje możliwość nieustalenia stawki procentowej opłaty planistycznej, jednak warunkiem jest to aby była możliwość bezspornego ustalenia, iż w stosunku do nieruchomości objętych planem, dla których nie ustalono stawki procentowej dla tej opłaty lub ustalono stawkę 0 %, nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej.

W przedmiotowej sprawie taka sytuacja ma miejsce, bowiem tereny objęte opracowanym planem miejscowym stanowią własność gminy Oborniki. Tym samym w przypadku ewentualnego zbycia przedmiotowych terenów gmina Oborniki zobowiązana byłaby do naliczenia opłaty renty planistycznej względem gminy Oborniki. Tym samym gmina narażałaby się na niepotrzebne koszty z tytułu wykonania operatu szacunkowego wskazującego na ewentualną różnicę pomiędzy wartością gruntu sprzed planu i po uchwaleniu planu, a w ostatecznym rozrachunku i tak nie naliczyłaby opłaty względem samej siebie.

Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej

Fakt sprzedaży prywatnych nieruchomości upoważnia gminę do pobrania opłaty adiacenckiej od podziałów, jednakże założono, iż w trakcie obowiązywania prognozy nie nastąpi scalenie i podział przedmiotowego terenu.

Ponadto nie zakłada się wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej od budowy infrastruktury technicznej, w okresie założonym na potrzeby niniejszej prognozy.

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. Przyjęto, iż w czasie obowiązywania prognozy nie nastąpi sprzedaż terenów wchodzących w granice planu miejscowego.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	8 z 12
---	---	---------	--------

Prognozowane koszty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie nastąpi konieczność wypłaty odszkodowań wskutek realizacji założeń planu. Ustalenia planu nie zakładają wykupów terenów ani przeprowadzania zamian gruntów.

Cześć gruntów wchodzących w granice terenu objętego opracowaniem – grunty orne RII, RIIla i RIVa – wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W przypadku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi właściciel gruntów, w tym przypadku Gmina Oborniki będzie musiała zapłacić jednorazowo należność oraz opłaty roczne. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji. Przez **należność** rozumie się jednorazową opłatę z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji; z kolei przez **opłatę roczną** rozumie się opłatę roczną z tytułu użytkowania na cele nierolnicze lub nieleśne gruntów wyłączonych z produkcji, w wysokości 10% należności, uiszczaną: w razie trwałego wyłączenia – przez lat 10, a w przypadku nietrwałego wyłączenia – przez okres tego wyłączenia, nie dłużej jednak niż przez 20 lat od chwili wyłączenia tych gruntów z produkcji. W związku z powyższym przyjęto szacunkowe koszty jakie Gmina będzie musiała ponieść z tego tytułu.

Należność za wyłączenie z produkcji 1 ha gruntów rolnych dla gruntów RII, RIIla i RIVa, znajdujących się w granicach terenu objętego projektem mpzp wynosi szacunkowo (w oparciu o art. 12 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz.U. 2024 poz. 82]):

grunty	pow. w ha	stawka należności za 1 ha gruntu	należność
grunty klasy II	0,2834 ha	X 378 885 zł	= 107 376 zł
grunty klasy III	1,2076 ha	X 320 595 zł	= 387 151 zł
grunty klasy IVa	0,0707 ha	X 204 015 zł	= 14 424 zł
		RAZEM	= 508 950 zł

Zgodnie z art. 12 ust 6. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych „Należność pomniejsza się o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji”. W tym przypadku ceny zakupu / sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2023 r. dla woj. wielkopolskiego obowiązują od dnia 16 lutego 2024 r. (zgodnie z danymi Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (<https://www.gov.pl/web/arimr/srednie-ceny-gruntow-wg-gus>)).

grunty	pow. w ha	średnia cena gruntu ornego za 1 ha	należność
grunty klasy II	0,2834 ha	X 105 460 zł	= 29 887 zł
grunty klasy III	1,2076 ha	X 105 460 zł	= 127 353 zł
grunty klasy IVa	0,0707 ha	X 88 041 zł	= 6 224 zł
		RAZEM	= 163 465 zł

Tym samym należność pomniejszona o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych wynosi:

- dla gruntów klasy II = **77 489 zł**
- dla gruntów klasy IIIa = **259 797 zł**
- dla gruntów klasy IVa = **8 199 zł**

RAZEM = 345 485 zł

Opłata roczna z tytułu użytkowania na cele nierolnicze lub nieleśne gruntów wyłączonych z produkcji, w wysokości 10% należności, uiszczana w razie trwałego wyłączenia, a więc przez okres 10 lat, wyniesie ok. **34 548 zł** na rok. Łącznie przez okres 10 lat suma opłaty rocznej dla gruntów z przedmiotowego terenu wyniesie **345 485 zł**.

7. 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 nie zakładają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które realizowane byłby w trakcie obowiązywania przedmiotowej prognozy.

8. 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.

Założono brak wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości (od gruntów i od powierzchni użytkowych).

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	10 z 12
---	---	---------	---------

Nie przewiduje się możliwości uzyskania wpływów z tytułu renty planistycznej – brak sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie mpzp.

Założono, iż nie nastąpi scalenie i podział przedmiotowego terenu – brak wpływu opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Założono, brak możliwości pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej.

Założono, brak możliwości pobrania opłaty cywilnoprawnej w przypadku przeniesienia praw własności na nowego właściciela – założenie braku sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.

Ustalenia planu nie zakładają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przyjęto szacunkowe koszty związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wnioski i zalecenia

W związku z przyjętymi założeniami dla przedmiotowej prognozy finansowej należy stwierdzić, że w przypadku realizacji planowanych inwestycji, możliwych do realizacji w oparciu o zapisy MPZP, w okresie trwania niniejszej prognozy, a więc w ciągu 10 lat, wystąpi **ujemny wynik finansowy** na poziomie ok. **691 tys. zł.**

Ze względu na założenia, iż od gruntów znajdujących się granicach opracowania mpzp i ewentualnie nowo powstałej zabudowy związanej z usługami edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, po wejściu w życie zapisów planu, nie będzie pobierany podatek od nieruchomości, a także w związku z brakiem sprzedaży nieruchomości gminnych, brakiem możliwości uzyskania wpływów z tytułu renty planistycznej, opłat adiacenckich od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej czy opłaty cywilnoprawnej należy założyć brak zysków finansowych w wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy także uwzględnić, że w związku z tym, że ustalenia planu nie zakładają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które realizowane byłyby w trakcie obowiązywania przedmiotowej prognozy, budżet gminy nie zostanie obciążony dodatkowymi kosztami z tego tytułu. Ponadto nie wystąpi konieczność wydatków odszkodowań wskutek realizacji założeń planu. Ustalenia planu nie zakładają także wykupów terenów ani przeprowadzania zamian gruntów. Z kolei w przedmiotowej prognozie należy uwzględnić koszty związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a więc uiszczeniem jednorazowej należności oraz opłat rocznych przez okres 10 lat.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	11 z 12
---	---	---------	---------

Przedstawione w prognozie założenia uwzględniające opisany wyżej brak przychodów oraz spodziewane wydatki towarzyszące uchwaleniu przedmiotowego MPZP pozwalają wnosić, iż realizacja założeń planu przyczyni się do wygenerowania ujemnego wyniku finansowego dla gminy.

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”.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.	KU/1/TW	12 z 12
---	---	---------	---------

