

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

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

opracowanie:

 **KANCELARIA URBANISTYCZNA**

w składzie:

mgr inż. Tomasz Wielec 

Poznań, kwiecień 2024 r., aktualizacja listopad 2025 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	4
4. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.....	5
5. Bilans terenów	5
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	6
Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	6
Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	8
Prognozowane wpływy z renty planistycznej.....	8
Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej	9
Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej	9
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
Wnioski i zalecenia	12

Prognoza skutków finansowych

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

Poniższe 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 Świerkówki, 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;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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).

- 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. z 2024 r. poz. 1130 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. 2024 poz. 1145 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. 2025 poz. 1153);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2025 poz. 1483);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2025 poz. 707);
- 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. 2025 poz. 889);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2024 poz. 295 ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2025 poz. 1344).

3. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane pochodzące z Ewidencji gruntów i budynków;
- Uchwała dotycząca stawek podatku od nieruchomości - Uchwała nr IX/87/24 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 27 listopada 2024 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. 2025 poz. 707);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2025 poz. 1344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- <https://www.infor.pl/wskazniki/podatki/podatek-rolny/50,Podatek-rolny.html>.

4. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp

Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części gminy (na południe od sąsiedniej miejscowości Ocieszyn). Teren objęty opracowaniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego początkowo obejmował działki o nr ewid. 1/1, 1/11, 1/12, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, obręb Świerkówki.

Na etapie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono, że część gruntów rolnych znajdujących się w granicach opracowania winna zostać przeznaczona pod nowe funkcje ze względu na dopełnienie istniejącej zabudowy w ramach rozbudowującej się jednostki urbanistycznej. Warunkiem niezbędnym dla możliwości zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb jest uzyskanie stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, która to zgoda uzyskiwana jest na etapie sporządzania niniejszego MPZP. Decyzją z dnia 20 maja 2025 r., znak sprawy: DNI.tr.602.398.2024 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb, o łącznej powierzchni 0,5256 ha. Rada Miejska w Obornikach Uchwałą nr XVI/203/25 z dnia 25 czerwca 2025 r. przyjęła uchwałę zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki. Zmiana granic i umniejszenie obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są skutkiem Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.398.2024 z dnia 20 maja 2025 r., nie wyrażającej zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb o łącznej powierzchni 0,5256 ha położonych na terenie gminy, w obrębie ewidencyjnym Świerkówki. Tym samym obszar objęty opracowaniem miejscowego planu, po modyfikacji wynosi 2,38 ha.

Obecnie przedmiotowy obszar jest głównie wykorzystywany rolniczo - jako teren upraw rolnych. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy RIVa. Sąsiedztwo przedmiotowych terenów stanowią tereny użytkowane rolniczo wraz z występującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową. Wschodnia część terenu objętego opracowaniem sąsiaduje z drogą krajową nr 11.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, 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.	RIVa	grunty orne RIVa	23 809	2,3809	100,0%
suma użytków gruntowych			23 809 m²	2,3809 ha	100,0%

Bilans terenu z projektu mpzp

Projekt MPZP zakłada przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług czy też teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Tym samym należy zaznaczyć, że teren objęty opracowaniem zyska nowe przeznaczenie.

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenów – w projekcie MPZP	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	[%]
1.	1MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	4756	0,4756	20,0%
2.	1MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	3149	0,3149	13,2%
3.	1U	teren usług	14858	1,4858	62,4%
4.	1KDD	teren drogi dojazdowej	26	0,0026	0,1%
5.	1KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej	1020	0,1020	4,3%
RAZEM w granicach projektu planu:			23 809 m²	2,3809 ha	100,0%

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

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

W prognozie finansowej uwzględniono zmiany w możliwym użytkowaniu całego terenu opracowania po uchwaleniu planu. W związku z powyższym zmianie ulegnie dotychczasowe przeznaczenie części terenów co prowadzi do zmian prognozowanych wpływów z tytułu podatku od gruntów i od powierzchni użytkowej.

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

Dotychczasowy i zakładany podatek od gruntów:

Dotychczasowy podatek od gruntów: szacowany, obecnie pobierany przez gminę podatek od gruntów ornych z części przedmiotowego terenu (części dla których ustalono nowe przeznaczenie w projekcie MPZP) oscyluje w okolicach **1 156 zł**, na który składają się:

$[podatek\ od\ gruntów] = [powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ ha] \times [przelicznik\ powierzchni\ użytków\ rolnych] \times [równowartość\ 2,5q\ żyta] \times [stawka\ podatku\ rolnego\ od\ 1\ ha\ przeliczeniowego\ gruntów]$

[podatek od gruntów ornych RIVa] = 2,3809 x 0,90 zł x 2,5 x 215,85 zł = 1 156 zł

Razem = 1 156 zł

Zakładany podatek od gruntów:

$[podatek\ od\ gruntów] = [powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1m^2]$

[podatek od gruntów dla nowego terenu 1MNW] = 4756 x 0,36 zł = 1 712 zł

[podatek od gruntów dla nowego terenu 1MNW-U - część MNW] = 1575 x 0,36 zł = 567 zł

[podatek od gruntów dla nowego terenu 1MNW-U - część U] = 1575 x 0,84 zł = 1 323 zł

[podatek od gruntów dla nowego terenu 1U] = 14858 x 0,84 zł = 12 481 zł

Razem: = 16 082 zł

Dotychczasowy i zakładany podatek od powierzchni użytkowej:

Dotychczasowy podatek od powierzchni użytkowej:

W momencie opracowywania niniejszej prognozy skutków finansowych na przedmiotowym terenie nie występuje żadna zabudowa, w związku z czym obecnie nie jest pobierany podatek od powierzchni użytkowej.

Zakładany podatek od powierzchni użytkowej:

$[podatek\ od\ pow.\ użytkowej] = [prognozowana\ nowa\ pow.\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ pow.\ użytkowej\ za\ 1m^2]$

[możliwy do pobrania podatek od nowej pow. użytkowej dla terenu 1MNW] = 1665 x 0,70 zł = 1 165 zł

[możliwy do pobrania podatek od nowej pow. użytkowej dla terenu 1MNW-U - część MNW]	=	661	x	0,70 zł	=	463 zł
[możliwy do pobrania podatek od nowej pow. użytkowej dla terenu 1MNW-U - część U]	=	378	x	22,50 zł	=	8 502 zł
[możliwy do pobrania podatek od nowej pow. użytkowej dla terenu 1U]	=	7132	x	22,50 zł	=	160 466 zł

Razem:	=	170 597 zł
--------	---	-------------------

Szacowane zmiany wartości w zakładanych podatkach pomiędzy stanem aktualnym, a projektem MPZP:

Wzrost podatków ogółem: **185 523 zł.**

Wzrost podatku od gruntów: **14 926 zł.**

Wzrost podatków od powierzchni użytkowej: **170 597 zł.**

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.

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.

W niniejszej prognozie zakłada się, iż przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie mpzp nastąpi sprzedaż 25% terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW), 25% terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U) i 25% terenu usług (1U).

[renta planistyczna] = [procentowa stawka renty] x [wzrost wart. nieruchomości po uchwaleniu planu] x [pow. nieruchomości w m²] x [założenie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat]

[renta planistyczna dla części terenu 1MNW]	=	0,3	x	30 zł	x	4756	x	0,25	=	10 701 zł
[renta planistyczna dla części terenu 1MNW-U]	=	0,3	x	30 zł	x	3149	x	0,25	=	7 085 zł

[renta planistyczna dla części terenu 1U] = 0,3 x 50 zł x 14858 x 0,25 = 55 718 zł

Razem: = **73 504 zł**

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 nastąpi całkowita sprzedaż terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U), a także sprzedaż 75% terenu usług (1U).

przeznaczenie w projekcie mpzp	pow. w m ²	wartość w zł 1m ²	opłata od czynności cywilno – prawnych
1MNW	4756	280 zł	26 634 zł
1MNW-U	3149	300 zł	18 894 zł
1U	11144	350 zł	78 005 zł
		Razem	123 532 zł

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, z wyjątkiem wykupu terenu przeznaczonego w planie jako teren drogi dojazdowej 1KDD o powierzchni ok 26 m². Koszt wykupu tego terenu nie wpływa w znaczny sposób na końcowy wynik prognozy, tym samym nie został ujęty w przedmiotowej analizie.

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.

Wzrost podatku od nieruchomości: od gruntów i od powierzchni użytkowych – założono stopniowy wzrost podatku: 5 rok – 40%, 6 rok – 50%, 7 rok – 60%, 8 rok – 70%, 9 rok – 80%, 10 rok – 90%.

Przewiduje się możliwości uzyskania wpływów z tytułu renty planistycznej – sprzedaż 25% terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW), 25% terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U) i 25% terenu usług (1U) 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, możliwość pobrania opłaty cywilnoprawnej w przypadku przeniesienia praw własności na nowego właściciela – założenie sprzedaży terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U), a także sprzedaż 75% terenu usług (1U).

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

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
efekty												
nierucho- mości	obecnie pobierany podatek od gruntów	1 156 zł	1 156 zł	1 156 zł	1 156 zł	1 156 zł	694 zł	578 zł	463 zł	347 zł	231 zł	116 zł
	zakładany podatek od gruntów w projekcie planu	16 082 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	6 433 zł	8 041 zł	9 649 zł	11 258 zł	12 866 zł	14 474 zł
	zakładany wzrost podatku od gruntów	14 926 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	5 970 zł	7 463 zł	8 956 zł	10 448 zł	11 941 zł	13 433 zł
	obecnie pobierany podatek od pow. użytkowej	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	zakładany podatek od pow. użytkowej w projekcie planu	170 597 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	68 239 zł	85 298 zł	102 358 zł	119 418 zł	136 477 zł	153 537 zł
	zakładany wzrost podatku od pow. użytkowej	170 597 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	68 239 zł	85 298 zł	102 358 zł	119 418 zł	136 477 zł	153 537 zł
opłaty	renta planistyczna	73 504 zł	0 zł	18 376 zł	18 376 zł	18 376 zł	18 376 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	123 532 zł	0 zł	12 353 zł	12 353 zł	24 706 zł	24 706 zł	12 353 zł	12 353 zł	12 353 zł	12 353 zł	0 zł
RAZEM			0 zł	30 729 zł	30 729 zł	43 082 zł	117 291 zł	105 115 zł	123 667 zł	142 219 zł	160 771 zł	166 971 zł
OGÓŁEM			0 zł	30 729 zł	30 729 zł	43 082 zł	117 291 zł	105 115 zł	123 667 zł	142 219 zł	160 771 zł	166 971 zł
stopa dyskontowa			0,1									
zaktualizowana wartość netto - NPV*			472 436 zł									

Wnioski i zalecenia

Dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około **472 tys. złotych** w przeciągu 10 lat wystąpi na skutek możliwości realizacji inwestycji przewidzianych po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zyski: Wpływ na potencjalne zyski pochodzące z ustaleń planu wynikają z określenia przeznaczenia przedmiotowego terenu pod nowe funkcje (zmiana przeznaczenia terenów na nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oraz wprowadzone nowe zasady zabudowania i zagospodarowania przedmiotowych terenów). W związku ze zmianą przeznaczenia terenów i możliwością realizacji zabudowy związanej z mieszkalnictwem jednorodzinnym czy usługami, należy założyć wpływy do budżetu gminy z tytułu poboru wyższych podatków od gruntów i nowych powierzchni użytkowych. Dodatkowo na dodani wynik finansowy wpływają zyski wynikające z możliwości pobierania renty planistycznej oraz opłaty cywilnoprawnej w przypadku przeniesienia praw własności na nowego właściciela.

Koszty: 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. Ponadto nie występuje konieczność wypłaty odszkodowań wskutek realizacji założeń planu. Ustalenia planu nie zakładają także wykupów terenów ani przeprowadzania zamian gruntów, które w znaczny sposób przyczyniłyby się do zmiany wyniku prognozy.

Przedstawione w prognozie założenia uwzględniające wymienione wyżej przychody oraz brak wydatków towarzyszących uchwaleniu przedmiotowego MPZP pozwalają wznosić, iż realizacja założeń planu przyczyni się do wygenerowania dodatniego 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 Świerkówki, gmina Oborniki.	KU/1/TW	12 z 12
---	--	---------	---------