

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI MIASTA TRZEMESZNA PRZY ULICY SPORTOWEJ

Poznań, 2023 rok

Opracowanie:

JAGABUDEX-PROJEKT
ul. Marcelińska 61/8
60-354 Poznań
inż. Adrian Ochowiak



Spis treści

1. WSTĘP	1
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	1
CEL OPRACOWANIA	1
ZAKRES OPRACOWANIA	1
3. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	2
4. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	3
5. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI MPZP	4
6. BILANS TERENÓW	5
7. PROGNOZA WPLYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY.....	6
PROGNOZOWANE WPLYWY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.....	6
PROGNOZOWANE WPLYWY Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ	7
PROGNOZOWANE WPLYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ	7
KOSZT PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH.....	7
PROGNOZOWANE KOSZTY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ, WYKUPÓW I PRZEPROWADZENIA ZAMIAN GRUNTÓW	7
KOSZT BUDOWY SIECI WODOCIĄGOWEJ	7
8. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH	8
ZAŁOŻENIA DO OCENY EFEKTYWNOŚCI	8
OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA METODĄ DYSKONTOWĄ ZA POMOCĄ ZAKTUALIZOWANEJ WARTOŚCI NETTO – NPV	9
WNIOSKI I ZALECENIA	10
9. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY PROJEKTU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI MIASTA TRZEMESZNA PRZY ULICY SPORTOWEJ	11



1. Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miasta Trzemeszna przy ulicy Sportowej. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu gminy.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp itp.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji, ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

2. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miasta Trzemeszna przy ulicy Sportowej.

Zakres opracowania²

- bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - stanu projektowanego,
 - struktury własności;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę 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.

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 – ze zm.)

² zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2022 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2404)

3. Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 – ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2022 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2404);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu, (t.j. Dz. U. z 2002 r., Nr 99, poz. 905);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344);
- Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 555);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 – ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 162);
- Uchwała Nr LXVI/455/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok.



4. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia zawarte w projekcie uchwały;
- Dane uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy w Trzemesznie dotyczące wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- „Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2011;
- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne”, Bistyp – Consulting Sp. z o.o., Warszawa, marzec 2005;
- „Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych” Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, PWN, Warszawa, 1998;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym, luty 2004 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”.



5. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp

Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenie działki nr 110/3 w Trzemesznie przy ulicy Sportowej i zajmuje powierzchnię ok. 0,51 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.



6. Bilans terenów

W granicach planu znajduje się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni izolacyjnej oraz teren drogi wewnętrznej.

BILANS TERENU - STAN PROJEKTOWY				
Lp.	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu	Procentowy udział powierzchni w granicach planu
-	Symbol	Nazwa	[m ²]	[%]
1.	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 780,06	54,06
2.	ZI	Teren zieleni izolacyjnej	1 170,14	22,75
3.	KDW	Teren drogi wewnętrznej	1 192,47	23,19
			5 142,67	100,00



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

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Na podstawie Uchwały Nr LXVI/455/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok, oszacowano docelowe wpływy z podatku od nieruchomości uzyskane po uchwaleniu miejscowego planu.

Wpływy do budżetu gminy obejmować będą teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi wewnętrznej.

Wszystkie wyniki zaokrąglono do pełnych złotych.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi ok. 2 780 m². Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zainwestowaniem terenu. Zakłada się, że zabudowa mieszkaniowa powstanie w 40% terenu. Przyjęto, że teren zostanie zabudowany w 50% w ciągu 10 lat. W miarę oddawania do użytku budynków, wystąpi wzrost podatku od powierzchni użytkowej budynków.

Podatek od powierzchni gruntu:

[Podatek od pow. gruntu MN] = [powierzchnia działki w m²] x [stawka podatku od pow. gruntu w m²]

[Podatek od pow. gruntu MN] = 2 780,06 x 0,39 = 1 084,22 zł

Razem podatek od powierzchni gruntu – **1 084,00 zł**

Podatek od powierzchni użytkowej budynków:

[Podatek od pow. użytkowej MN] = [powierzchnia działki w m²] x [udział zabudowy MN] x [procent zabudowy] x [liczba kondygnacji] x [stawka podatku]

[Podatek od pow. użytkowej MN] = 2 780,06 x 0,40 x 0,50 x 2 x 0,68 = 756,18 zł

Razem podatek od powierzchni użytkowej – **756,00 zł**

Tereny dróg wewnętrznych – KDW

Podatek od powierzchni gruntu:

[Podatek od pow. gruntu KDW] = [powierzchnia działki w m²] x [stawka podatku od pow. gruntu w m²]

[Podatek od pow. gruntu KDW] = 1 192,47 x 0,39 = 465,06 zł

Razem podatek od powierzchni gruntu – **465,00 zł**

Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej, niż dotąd funkcji. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej, wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego, lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego, lub po jego zmianie.

W związku ze zmianą przeznaczenia gruntu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szacuje się wzrost wartości nieruchomości w wysokości 50 zł/m². Założono, że w przeciągu 5 lat zostanie sprzedanych 30% działek.

[Opłata planistyczna] = [wskaźnik procentowy opłaty planistycznej] x [powierzchnia działki w m²] x [udział sprzedanych gruntów] x [wzrost wartości działki za m²]

[Opłata planistyczna] = 0,3 x 2 780,06 x 0,20 x 50 = 8 340,19 zł

Razem opłata planistyczna – **8 340,00 zł**

Prognozowane wpływy z opłaty adiacenckiej

Nie dotyczy

Koszt podziałów geodezyjnych

Nie dotyczy

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Nie dotyczy

Koszt budowy sieci wodociągowej

W wyniku uchwalenia miejscowego planu wymagana będzie budowa sieci wodociągowej. Przyjęto, że koszt budowy 1 m sieci wodociągowej wynosi 300 zł.

[Koszt budowy sieci wodociągowej] = [długość przyłącza w m] x [koszt budowy 1 m]

[Koszt budowy sieci wodociągowej] = 225 x 300,00 = 67 500,00 zł

Do obliczeń przyjęto **67 500,00 zł**

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

Założenia do oceny efektywności

Koszt budowy sieci wodociągowej – założono rozkład w czasie: 2 rok – 50%, 3 rok – 50%;

Wzrost podatku od nieruchomości (grunty) – założono stopniowy wzrost podatku od pow. działki; założono procentowe zainwestowanie terenów w latach: 2 rok – 20%, 3 rok – 40%, 4 rok – 60%, 5 rok – 80%, 6 rok – 100%, 7 rok – 100%, 8 rok – 100%, 9 rok – 100%, 10 rok – 100%;

Wzrost podatku od nieruchomości (pow. użytkowa) – założono stopniowy wzrost podatku od powierzchni użytkowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w miarę zabudowywania terenów; założono procentowe zainwestowanie terenów w latach: 2 rok – 20%, 3 rok – 40%, 4 rok – 60%, 5 rok – 80%, 6 rok – 100%, 7 rok – 100%, 8 rok – 100%, 9 rok – 100%, 10 rok – 100%;

Opłata planistyczna – założono rozkład wpływów w czasie: 2rok - 20%, 3 rok 20%, 4 rok – 20%, 5 rok – 20%, 6 rok – 20%;

Opłata adiacencka – Nie dotyczy;

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

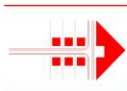


Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów 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. Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

	wartość	prognozowany rozkład kosztów i dochodów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
	[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KOSZTY											
koszt podziałów geodezyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koszt wykupu gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koszt budowy sieci wodociągowej	67 500,00	0,00	33 750,00	33 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	67 500,00	0,00	33 750,00	33 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRZYCHODY											
wzrost podatku od nieruchomości [pow. gruntu]	10 843,00	0,00	310,00	620,00	929,00	1 239,00	1 549,00	1 549,00	1 549,00	1 549,00	1 549,00
wzrost podatku od nieruchomości [pow. użytkowa]	5 292,00	0,00	151,00	302,00	454,00	605,00	756,00	756,00	756,00	756,00	756,00
opłata planistyczna	8 340,00	0,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00	1 668,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	24 475,00	0,00	2 129,00	2 590,00	3 051,00	3 512,00	3 973,00	2 305,00	2 305,00	2 305,00	2 305,00
OGÓLEM	-43 025,00	0,00	-31 621,00	-31 160,00	3 051,00	3 512,00	3 973,00	2 305,00	2 305,00	2 305,00	2 305,00
stopa dyskontowa		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

NPV = - 38 912,00



Wnioski i zalecenia

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części miasta Trzemeszna przy ulicy Sportowej.

Celem opracowania planu ma być określenie przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około – **38 912,00 zł**.

Plan określa sposób zagospodarowania terenu, stwarza warunki dla optymalnego wykorzystanie przestrzeni.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu mpzp i mogą być rozłożone w czasie.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.



