

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo

Dygowo – 2025 r.

1.	INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.1.	<i>Przedmiot i cel opracowania</i>	3
1.2.	<i>Podstawa prawna opracowania prognozy</i>	4
1.3.	<i>Źródła informacji i danych merytorycznych</i>	4
1.4.	<i>Zakres opracowania</i>	5
1.5.	<i>Metoda zastosowana przy sporządzeniu prognozy</i>	6
2.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO	8
3.	PROGNOZA DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY Z NASTĘPSTW USTALEŃ PLANU	9
4.1.	<i>Założenia dla prognozy – infrastruktura techniczna</i>	9
4.2.	<i>Założenia dla prognozy – infrastruktura komunikacyjna</i>	9
4.3.	<i>Obliczenia</i>	9
4.	PODSUMOWANIE WYNIKÓW	10

1. INFORMACJE WSTĘPNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo (opracowanej na podstawie uchwały VII/50/24 z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo).

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl przepisów odrębnych. W prognozie nie uwzględnia się zmiennych warunków na rynku nieruchomości oraz czynników egzogenicznych. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów, w tym pochodzących z zasobów Urzędu Gminy.

Dokument ten nie powinien być wykorzystywany jako podstawa do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza zakłada dziesięcioletni horyzont czasowy. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią dobre przybliżenie potencjalnego wpływu decyzji planistycznych na kształt finansów gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednym z obowiązkowych dokumentów, który musi być sporządzony w trakcie opracowywania planu miejscowego. Wynika to z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W art. 1 ustawy zawarty jest katalog elementów, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z tych czynników zawartym w ust. 2 pkt 6 są „walory ekonomiczne przestrzeni”. W art. 2 pkt 17 pojęcie „walory ekonomiczne przestrzeni” definiowane jest jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Natomiast „wartości ekonomicznej przestrzeni” można określić poprzez prognozę skutków finansowych ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza sporządzana jest na potrzeby samorządu gminy oraz społeczności lokalnej i przedstawienia konsekwencji ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego. Zawiera ona określoną przepisami treść ekonomiczną przede wszystkim o działaniach inwestycyjnych na terenie gminy, które musi ponieść samorząd (koszty) oraz o wynikających z ustaleń planu korzyści dla gminy.

Zgodnie z §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

- 1) 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,
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,

- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W prognozie skutków finansowych należy przeanalizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w planie miejscowym pod kątem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Ekonomiczne wartości lub utrata wartości przestrzeni można przedstawić tylko w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub strat. Prognoza może wpływać na ostateczny kształt, zakres i treść ustaleń planistycznych, a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania i konsekwencje ekonomiczne towarzyszące realizacji planu.

Celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna się odbywać dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych.

Biorąc pod uwagę powyżej opisane uwarunkowania, celem opracowania prognozy jest określenie wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody i wydatki gminy Dygowo.

Jako dochody i wydatki związane z uchwaleniem planu należy rozumieć:

- opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz opłaty adiacenckie,
- wpływy z podatku od nieruchomości,
- dochody związane z obrotem nieruchomościami,
- wydatki związane z wykupem gruntów lub pomniejszenie wartości terenów w wyniku ustaleń planu oraz z odszkodowaniami;
- koszty realizacji infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Ujęcie kosztów i efektów w wartościach pieniężnych wymaga zebrania i przetworzenia danych z lokalnego rynku nieruchomości.

1.2. Podstawa prawna opracowania prognozy

- 1) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404);
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);
- 4) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
- 5) Ustawa z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r, poz. 70 ze zm.);
- 6) Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości, w sprawie maksymalnych stawek podatku od nieruchomości - publikacja coroczna.

1.3. Źródła informacji i danych merytorycznych

- 1) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo;
- 2) rozpoznanie terenowe obszaru objętego planem;
- 3) informacje i dokumenty uzyskane w Urzędzie Gminy;
- 4) mapa zasadnicza dla terenu objętego planem;
- 5) informacje cenowe w zakresie nieruchomości gruntowych.

1.4. Zakres opracowania

Analizując projekt planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie prognozowanych skutków ekonomicznych powstałych w wyniku uchwalenia planu, skoncentrowano się głównie na ustaleniu konsekwencji prawnych i ekonomicznych, za które odpowiada samorząd gminy. Wynikają one z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczą:

Obciążenia finansowe gmin będące następstwem uchwalenia planu	
Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: • Korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe wieczysty może żądać w takim przypadku bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik od gminy: odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części; • Następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tą nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadanie własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: • drogi • tereny zielone • inne lokalne cele publiczne
Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: • dróg • sieci kanalizacyjnej • sieci deszczowej • sieci wodociągowej • sieci gazowej • sieci energetycznej i oświetlenia ulic • sieci telekomunikacyjnej • urządzenia terenów zielonych
Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina musi ponieść koszty: • opracowania planu • wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości

Źródło: Cymerman R., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wyd. Educatra, Olsztyn 2008

Możliwe źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego	
Opłata planistyczna	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu.

Opłaty adiacenckie	Z tytułu podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalana przez wójta w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości).
	Z tytułu scalenia i podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana przez wójta w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości nowo otrzymanej w porównaniu z poprzednią).
	Z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizacji drogi – ponosi właściciel nieruchomości (ustalana przez wójta w drodze decyzji w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości).
Dochody z podatku od nieruchomości	Zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości, podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem. Dochody z podatków od działalności gospodarczej.
Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Podatki od czynności cywilno-prawnych.

Źródło: Cymerman R., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wyd. Educatera, Olsztyn 2008

Określenie wielkości kosztów i efektów finansowych przed zmianą funkcji i po ich zmianie, a spowodowanych ustaleniami planu miejscowego oraz ich porównanie, daje ogólny pogląd, co do słuszności przyjętych rozwiązań przedsięwzięć.

Wszystkie obliczenia zawarte w opracowaniu są szacunkowe i stanowią tylko prognozę.

Każda prognoza, nawet opracowana z wykorzystaniem najlepszego modelu, jest obarczona ryzykiem popełnienia błędu. Dzieje się tak na skutek wielu czynników. Część z nich leży po stronie opracowujących prognozę i jest efektem nieprecyzyjnego oszacowania kształtowania się zmiennych w przyszłych okresach. Czasem wynika to z nieuwzględnienia ważnych zmiennych w modelu prognostycznym. Najczęściej jednak błędy prognozy są skutkiem zmiany warunków zewnętrznych, takich jak zmiany prawodawstwa, sytuacji ekonomicznej i politycznej oraz innych. O ile w odniesieniu do przeszłości takie zmiany strukturalne można wyeliminować i zachować dobre własności modelu, to w przypadku prognoz jest to niemożliwe.

1.5. Metoda zastosowana przy sporządzeniu prognozy

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy zastosowano metodę wartości bieżącej netto (NPV). Metoda ta stanowi jedną z metod ceny efektywności ekonomicznej inwestycji rzeczowej i oparta jest na analizie zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy podanej stopie dyskonta.

W przypadku dodatniego NPV, realizacja planu miejscowego przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia. Projekt planu miejscowego może być zaakceptowany przez Radę Gminy również wówczas, gdy przyjęta koncepcja może w świetle prognozy przynieść gminie straty.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego NPV dana jest wzorem:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - P(0)$$

Gdzie:

- NPV - wartość bieżąca netto;
- CF_t - przepływy pieniężne z t roku prognozy;
- r – stopa dyskontowa;
- t – horyzont czasowy (kolejne lata prognozy);
- $P(0)$ – nakłady początkowe.

Należy jednak nadmienić, iż metoda NPV pomimo swoich zalet posiada kilka wad, m.in.:

- NPV najczęściej pomija przyszłe ulgi podatkowe;
- problemy z uwzględnieniem inflacji;
- metoda wartości bieżącej netto jest metodą statyczną, nieelastyczną toteż ciężko dostosować ją do zmian otoczenia.

2. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy niewielkiej korekty ustaleń tekstu planu w zakresie:

- §9 ust. 2, któremu nadano brzmienie: *„Zakazuje się realizacji zabudowy w wyniku użytkowania której powstają ścieki, które spowodowały by zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych.”*,
- wykreślenia §9 ust. 11;
- zmiany brzmienia §16 ust. 8 pkt. 6 *„Do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekami, poprzez ich gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz stosowanie innych systemów oczyszczania ścieków, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków.”*.

Zmiana planu nie dotyczy wymagań ład przestrzennego, tylko rozwiązań dotyczących infrastruktury technicznej tj. dopuszczenia możliwości stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekami oraz usunięcia zapisów dot. wycinki drzew, które regulowane są przez przepisy wyższego rzędu.

3. PROGNOZA DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY Z NASTĘPSTW USTALEŃ PLANU

Zgodnie w informacjami zawartymi w niniejszym opracowaniu do możliwych źródeł dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego należą:

- opłata planistyczna,
- opłaty adiacenckie – z tytułu podziału nieruchomości, z tytułu scalenia i podziału nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- dochody z tytułu podatku od nieruchomości,
- dochody z tytułu podatku od czynności cywilno-prawnych,
- dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za istotne dla prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą wystąpić:

- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury drogowej i technicznej,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

4.1. Założenia dla prognozy – infrastruktura techniczna

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie pociąga za sobą kosztów związanych z budową nowej infrastruktury technicznej, nie uwzględnionej w dotychczasowym planie miejscowym.

4.2. Założenia dla prognozy – infrastruktura komunikacyjna

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie pociąga za sobą kosztów związanych z budową nowej infrastruktury komunikacyjnej, nie uwzględnionej w dotychczasowym planie miejscowym.

4.3. Obliczenia

1. Opłata planistyczna – brak wpływów w wyniku zmiany planu.
2. Podatek od nieruchomości – brak wpływów w wyniku zmiany planu.
3. Podatek od nieruchomości od budynków – brak wpływów w wyniku zmiany planu.
4. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału – brak wpływów w wyniku zmiany planu.
5. Podatek od czynności cywilnoprawnych – brak wpływów w wyniku zmiany planu.
6. Wykup gruntu – brak wpływów w wyniku zmiany planu.

4. Podsumowanie wyników

Celem niniejszego opracowania było określenie wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskane wartości są wielkościami szacunkowymi i w przyszłości w zależności od panujących warunków ekonomiczno – gospodarczych mogą ulegać zmianie.

lata	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty										
wykup gruntów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
realizacji infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budowa dróg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
razem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
efekty										
podatek od nieruchomości - grunty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
podatek od nieruchomości - budynki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
opłata planistyczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
opłata adiacencka - podział	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
podatek cp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
opłata adiacencka - infrastruktura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sprzedaż gruntów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
razem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wynik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NPV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- 1) Na podstawie powyższych obliczeń określono wartość NPV w wysokości równej 0. Jest to spowodowane brakiem jakichkolwiek kosztów oraz dochodów z tytułu wprowadzenia ustaleń zmiany planu miejscowego. Należy jednak pamiętać, iż celem gospodarki nieruchomościami nie jest jedynie maksymalizacja zysku. Z kosztami, ale i z dochodami wiązała się realizacja ustaleń zmienianego planu z 2014 r.
- 2) Pozytywnym skutkiem uchwalenia planu miejscowego jest bez wątpienia możliwość dalszej realizacji zabudowy na obszarze objętym planem. Zgodnie z zapisami dotychczasowego planu miejscowego nie byłoby takiej możliwości (bez podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej) po 2025 r.