

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W POŁUDNIOWEJ
CZEŚCI WSI GĄDÓW

Opracowanie: mgr inż. Zbigniew Rzewnicki
rzeczoznawca majątkowy upr. nr 4155



1. Wprowadzenie

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), zwana również w dalszej części opracowania w skrócie prognozą, stanowi istotny element procesu planistycznego zarówno na etapie przygotowania projektu planu, jak i późniejszej realizacji ustaleń uchwalonego już planu. Obowiązek sporządzenia prognozy ciąży na organie wykonawczym gminy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) i wynika wprost z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2021 r., poz. 741 ze zmianami). Natomiast zakres prognozy został określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw nr 164 z 2003 r., poz. 1587), stanowiącym akt wykonawczy do ustawy. Zgodnie z §11 rozporządzenia prognoza powinna w szczególności zawierać:

- 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 myśl obowiązujących obecnie przepisów prognoza jest jednym z wymaganych dokumentów, załączanych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie stanowi ona jednak przepisu prawnego, a wynikające z niej wnioski i zalecenia nie są wiążące dla samorządu gminnego, który ponosi finansowe i prawne konsekwencje konkretnych ustaleń planistycznych. Głównym zadaniem prognozy jest przede wszystkim pomoc w zakresie racjonalizacji decyzji podejmowanych w procesie planistycznym pod kątem ich efektywności ekonomicznej, przedstawienie możliwych do przewidzenia skutków takich decyzji oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia związane z ich późniejszą realizacją.

Niniejsza prognoza obejmuje okres 6 kolejnych lat po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy.

2. Przedmiot prognozy

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów sporządzono na podstawie projektu planu, składającego się z części tekstowej (projekt uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich) oraz z rysunku planu. Projekt opracowany został przez Pracownię Projektowo-Usługową „Witkowski & Sławik” s. c. ze Strzelina.

3. Podstawy opracowania

3.1 Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2021 r., poz. 741 ze zmianami).
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2021 r., poz. 1899).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Ustaw nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dziennik Ustaw nr 207 z 2021 r., poz. 555).

3.2 Materiały źródłowe

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów wraz z projektem uzasadnienia.
- 2) Uchwała nr XIII/194/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów.
- 3) Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle zatwierdzona uchwałą nr XLIX/344/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 106 z dnia 31 maja 2006 r., poz. 1784.
- 4) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie zatwierdzona uchwałą nr XXI/300/20 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2020 r.
- 5) Uchwała nr XLIII/577/21 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2022.
- 6) Uchwała nr XLIV/407/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie stawek procentowych opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
- 7) Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XLIV/408/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie stawek procentowych opłat adiacenckich spowodowanych budową urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8) Mapa ewidencji gruntów w skali 1: 5000 obejmująca obszar objęty planem.
- 9) Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 1000 obejmująca obszar objęty planem.
- 10) Wypis z ewidencji gruntów.
- 11) Informacje zawarte w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kąty Wrocławskie.
- 12) System Informacji Przestrzennej powiatu Wrocławskiego wroSIP.
- 13) Ceny z aktów notarialnych z zasobu Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu.

4. Analiza obszaru objętego opracowaniem

Przedmiotowy projekt planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni wynoszącej ok. 0,8 ha, zlokalizowany w granicach działek nr 89/6, 89/7 i 89/8 (własność osób fizycznych), położony w obrębie ewidencyjnym Gądów-Jaszkotle (gmina Kąty Wrocławskie), w kierunku południowym w stosunku do istniejącej zabudowy wsi Gądów. W odniesieniu do tego obszaru obowiązują ustalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, zatwierdzonej uchwałą nr XLIX/344/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2006 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 106 z dnia 31 maja 2006 r., poz. 1784. Wg ustaleń obowiązujących obszar objęty projektem planu przeznaczony jest na cele rolne (R – uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze i zalesienia) oraz pod zabudowę zagrodową (RM – zabudowa zagrodowa). Uchwała nr XIII/194/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów, inicjująca procedurę planistyczną, została podjęta m.in. w celu stworzenie możliwości prawnych dla realizacji zabudowy zagrodowej na całym obszarze objętym projektem planu.

Zaproponowane w projekcie planu ustalenia są zgodne z obowiązującą zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie”.

W dalszej części niniejszej prognozy, w oparciu o projekt planu, przeanalizowane zostały finansowe skutki jego uchwalenia z punktu widzenia budżetu gminy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze projektu planu wprowadza się tylko jedną kategorię przeznaczenia terenu wraz z jej oznaczeniem symbolicznym – zabudowa zagrodowa (RM).

W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdź, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących rolę służebną wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Analiza ustaleń zaproponowanych w omawianym projekcie planu w świetle ustaleń planu obowiązującego wskazuje, że uchwalenie nowego planu może spowodować pewne skutki finansowe dla budżetu gminy. Wg ustaleń planistycznych z roku 2006 dla części terenów objętych projektem planu, położonych w południowej części obszaru 1RM, obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Pozostałe tereny są przeznaczone pod zabudowę zagrodową. Taki stan nie w pełni przystaje do aktualnych potrzeb właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów, a co za tym idzie – wystąpiła konieczność zmiany planu.

Dla celów prognozy przyjęto, że skutki finansowe uchwalenia nowego planu mogą zostać wygenerowane poprzez umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na terenie objętym dotychczas zakazem zabudowy kubaturowej (w południowej części konturu 1RM), o powierzchni szacowanej na ok. 0,67 ha, dla którego w projekcie planu zaproponowano m.in. następujące ustalenia, istotne z punktu widzenia niniejszej prognozy:

Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 %;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch.

5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy

5.1 Przyrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości

W obecnym stanie prawnym obowiązują trzy rodzaje podatków związanych z gruntem, stanowiących bezpośrednie wpływy do budżetu gminy – podatek leśny, podatek rolny oraz podatek od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania w przypadku podatku leśnego i rolnego są wyłącznie grunty, natomiast w przypadku podatku od nieruchomości, oprócz gruntów opodatkowane są także budynki i budowle. Ogólnie rzecz biorąc, wzrost wpływów z tytułu wymienionych podatków może nastąpić w trzech przypadkach:

- 1) przeznaczenie w mpzp gruntów rolnych lub leśnych na inne cele i w dalszej perspektywie zamiana podatku rolnego bądź leśnego na znacznie korzystniejszy dla gminy podatek od nieruchomości,
- 2) zmiana przeznaczenia gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości na przeznaczenie opodatkowane wyższymi stawkami.
- 3) budowa nowych, bądź rozbudowa istniejących, obiektów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w zakresie dotyczącym budynków i budowli.

W celu obliczenia wysokości wpływów podatkowych z terenów podlegających opodatkowaniu z tytułu podatku od nieruchomości na zasadach określonych przez przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2019 r., poz. 1170 ze zmianami), zastosowanie znajdują stawki ustalone w uchwale nr XLIII/577/21 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w roku 2022. Stawki te wynoszą m.in.:

- 1) od gruntów:
 - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,93 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni;
 - b) pozostałych (...)
 - 0,46 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni jeżeli łączna powierzchnia gruntów nie przekracza 0,5 ha,
 - 0,48 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni jeżeli łączna powierzchnia gruntów przekracza 0,5 ha,
- 2) od budynków lub ich części:
 - a) mieszkalnych – 0,76 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej;
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,12 zł od 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej.
- 3) od budowli – 2 % ich wartości.

Na podstawie analizy potrzeb i możliwości lokalnego rynku nieruchomości oraz projektu planu przyjęto, że w okresie objętym niniejszą prognozą znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy wygenerowane zmianą planu obowiązującego w zakresie podatku od nieruchomości, mogą pojawić się w wyniku realizacji nowej zabudowy na części terenu 1RM, o łącznej powierzchni szacowanej na ok. 0,67 ha (własność osób fizycznych). Wzrost wpływów do budżetu gminy powinien nastąpić wskutek zastąpienia podatku rolnego podatkiem od nieruchomości w związku ze stopniową zmianą sposobu użytkowania gruntów oraz ich zabudową nowymi obiektami.

Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych, zróżnicowanych funkcjonalnie terenów. Natomiast na podstawie analizy możliwości inwestycyjnych terenów przeznaczonych do zainwestowania, dla celów niniejszej prognozy założono, że w okresie nią objętym łączna powierzchnia użytkowa nowych budynków mieszkalnych w opisanym powyżej obszarze może wynieść ok. 500 m², przy łącznej powierzchni gruntów z nią związanych szacowanej na ok. 6 700 m². Prognozowane tempo realizacji obiektów oraz spowodowany tym przyrost dochodów gminy obrazuje poniższa tabela:

Tabela I							
Lp.		Lata prognozy					
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok
1	Realizacja obiektów – zabudowa mieszkaniowa narastająco w poszczególnych latach [%]	0	50	100	100	100	100
2	Podatek od nieruchomości – budynki mieszkalne [zł]	0	190	380	380	380	380
3	Podatek od nieruchomości – grunty związane z zabudową mieszkaniową [zł]	0	1 608	3 216	3 216	3 216	3 216
Przyrost podatku od nieruchomości (poz. 2 + poz. 3) [zł]		0	1 798	3 596	3 596	3 596	3 596

5.2 Wpływy z tytułu dochodów związanych z obrotem nieruchomościami

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami prawa źródłami wpływów do budżetu gminy, związanymi z obrotem nieruchomościami niebędącymi w gminnym zasobie nieruchomości (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami), mogą być podatki od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty (renty) planistyczne, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczane w razie wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbycia przez właścicieli albo użytkowników wieczystych, w ciągu 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu, wg stawki procentowej ustalonej w tym planie, nie więcej jednak niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W analizowanym projekcie planu zaproponowano stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat planistycznych w wysokości 10%.

W odniesieniu do całego obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia planu miejscowego z roku 2006. Skutkiem uchwalenia nowego planu będzie m.in. dopuszczenie możliwości zabudowania dodatkowych terenów, co nie było dotychczas możliwe z uwagi na obowiązujący zakaz zabudowy kubaturowej. Uchwalenie nowego planu miejscowego spowoduje więc bez wątpienia wzrost wartości części nieruchomości zlokalizowanych w południowej części terenu 1RM, o powierzchni szacowanej na ok. 0,67 ha.

Na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne jednostkową cenę gruntów przed uchwaleniem nowego planu przyjęto na uśrednionym poziomie 10 zł/m², a po jego uchwaleniu, z uwzględnieniem nowego przeznaczenia gruntów na cele zabudowy zagrodowej – na poziomie 100 zł/m². Prognozowane tempo zbycia gruntów oraz związane z tym wpływy z tytułu opłaty planistycznej i podatku od czynności cywilnoprawnych obrazuje poniższa tabela:

Tabela II							
Lp.		Lata prognozy					
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok
1	Prognozowane zbycie terenów [m ²]	6 700	0	0	0	0	0
2	Opłata planistyczna [zł]	60 300	0	0	0	0	0
3	Podatek od czynności cywilnoprawnych [zł]	13 400	0	0	0	0	0
Razem (poz. 2 + poz. 3) [zł]		73 700	0	0	0	0	0

5.3 Przychody związane ze zbyciem nieruchomości gminnych

Nie przewiduje się przychodów z tytułu zbycia nieruchomości z zasobu gminnego, jako skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

5.4 Wpływy z tytułu opłat adiacenckich

W myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty adiacenckie nalicza się w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich w drodze uchwały ustala właściwa rada gminy lub rada miejska na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W związku z opłatami adiacenckimi na terenie gminy Kąty Wrocławskie obowiązują dwie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich:

- 1) nr XLIV/407/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości (przyjęta stawka wynosi 30% różnicy wartości nieruchomości)
- 2) nr XLIV/408/10 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie ustalenia stawek procentowych opłat adiacenckich w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej (przyjęta stawka wynosi każdorazowo 10% różnicy pomiędzy warto-

ścią nieruchomości jaką miała przed wybudowaniem urządzenia, a jej wartością po jego wybudowaniu).

Teren 1RM od strony północnej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i niezbędnych mediów. Regulacje prawne dotyczące opłaty adiacenckiej, w tym opłaty adiacenckiej związanej z podziałem gruntów, zawarte są w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przepisem art. 92 ust. 1 cytowanej ustawy, przepisów rozdziału o podziale nieruchomości nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Z powyższych uwag wynika, że podziały nieruchomości rolnych (a grunty przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej pozostają gruntami rolnymi) nie dają podstaw do ewentualnego naliczenia opłat adiacenckich.

Przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje na przypadki, kiedy możliwe jest podzielenie nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 0,3 ha. Zgodnie z tym przepisem podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między nieruchomościami sąsiadującymi. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Nie przewiduje się zatem, że uchwalenie analizowanego projektu planu będzie w przyszłości skutkowało wpływami z tytułu opłat adiacenckich.

5.5 Wydatki gminy z tytułu odszkodowań albo wykupu nieruchomości

Obsługa komunikacyjna terenu objętego projektem planu, tj. terenu 1RM, odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, podłączone do istniejącego układu komunikacyjnego wsi Gądów (ul. Główna).

Projekt planu nie wprowadza istotnych korekt w zakresie ukształtowania publicznego układu komunikacyjnego, określonego w planach obowiązujących. Nie przewiduje się zatem wydatków z tytułu wykupu nieruchomości.

Nie przewiduje się także, aby uchwalenie nowego planu mogło skutkować wydatkami z tytułu odszkodowań wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.6 Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci komunikacji i infrastruktury technicznej projekt planu zawiera m.in. następujące ustalenia:

- 1) Infrastruktura techniczna:
 - a) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
- 3) Kanalizacja sanitarna:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

- 4) Kanalizacja deszczowa:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
- 5) Elektroenergetyka:
 - a) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
- 6) Zaopatrzenie w gaz:
 - a) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - b) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) Gospodarka odpadami:
 - a) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Ustalenia projektu planu dotyczą obszaru znajdującego się w sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, sąsiadujących z istniejącym zainwestowaniem. Obowiązujący plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, a projekt planu nie wprowadza w tym zakresie istotnych zmian, dopuszczając przy tym w zakresie ujęć wody i odprowadzenia ścieków alternatywne stosowanie rozwiązań indywidualnych. Nie przewiduje się więc znaczących wydatków z budżetu Gminy, związanych z realizacją infrastruktury technicznej, które byłyby bezpośrednimi skutkami finansowymi uchwalenia projektu planu będącego przedmiotem niniejszej prognozy.

Rozwój sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej, wynikający z kolejności zainwestowania projektowanych obszarów, będzie następował staraniem i na koszt operatorów tych sieci, przy czym projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji infrastruktury technicznej towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

6. Podsumowanie i wnioski

6.1 Omówienie zastosowanej metodologii

Dla potrzeb niniejszego opracowania zastosowana została dyskontowa metoda oceny opłacalności przedsięwzięć, bazująca na zaktualizowanej wartości netto (NPV – *net present value*) i uwzględniająca rozłożenie w czasie przewidywanych wpływów i wydatków dotyczących badanej inwestycji. Zaktualizowana wartość netto jest to suma oddzielnie zdyskontowanych dla każdego roku prognozy przepływów pieniężnych netto (CF – *cash flow*) przy stałym (lub zmiennym) poziomie stopy dyskontowej w okresie objętym oceną. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji i polega na określeniu obecnej wartości kwot pieniężnych, których płatność ma nastąpić w przyszłości.

Zaktualizowaną wartość netto oblicza się wg następującej formuły:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

gdzie:

CF_i – wolny strumień pieniężny (różnica pomiędzy nakładami a wpływami) w i-tym roku prognozy

r – stopa dyskontowa lub $\frac{1}{(1+r)}$ – współczynnik dyskontujący

n – liczba lat prognozy

Wartość NPV stanowi podstawę do oceny efektywności przedsięwzięć rozwojowych, tzn. rozłożonych w czasie. Jeżeli NPV jest liczbą dodatnią lub równą (w skrajnych przypadkach) zeru, badana inwestycja jest uznawana za opłacalną. Należy jednak pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne. Ocena finansowej efektywności planu powinna natomiast być pomocna w zakresie racjonalizacji podejmowanych decyzji.

6.2 Zestawienie wydatków i wpływów w poszczególnych latach prognozy

W poniższej tabeli zestawione zostały oszacowane w poprzednich punktach opracowania prognozowane wpływy i wydatki budżetowe dla poszczególnych lat prognozy, związane z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowano na rok sporządzenia prognozy kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wpływami i wydatkami, przy stopie dyskontowej przyjętej na poziomie 10%. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych, z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości. Prognoza obejmuje okres 6 lat.

Tabela III							
Lp.		Lata prognozy					
		1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok
1	Przyrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości [zł]	0	1 798	3 596	3 596	3 596	3 596
2	Wpływy z tytułu opłaty planistycznej [zł]	73 700	0	0	0	0	0
3	Wpływy razem [zł]	73 700	1 798	3 596	3 596	3 596	3 596
4	Czynnik dyskontujący przy $r = 10\%$	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645
5	Wartości zdyskontowane na rok prognozy poz. 3 x poz. 4 [zł]	67 001	1 486	2 702	2 456	2 233	2 030
Łączne przychody i wydatki gminy z poszczególnych lat prognozy, zdyskontowane na rok jej sporządzenia, (wartość zaktualizowana netto NPV – suma kwot z poz. 5) [zł]		77 907	W przybliżeniu przyjęto NPV = 78 000 zł				

6.3 Wnioski i uwagi

Powyższe zestawienie wskazuje, że realizacja ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dużym prawdopodobieństwem będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona. Należy przy tym pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne.

W odniesieniu do obszaru objętego analizowanym projektem planu obowiązują ustalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów-Jaszkotle, zatwierdzonej uchwałą nr XLIX/344/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2006 r. Nowy plan, po wejściu w życie, pozwoli na lepszą realizację polityki przestrzennej Gminy na obszarze nim objętym, dostosowując ją do aktualnych potrzeb i wymogów.

Najważniejsze wnioski, wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp, można ująć w następujących punktach:

- 1) Wprowadzenie w życie ustaleń nowego planu powinno spowodować znaczący przyrost powierzchni opodatkowanych podatkiem od nieruchomości, co w perspektywie czasowej pozwoli Gminie uzyskać źródło stabilnych, długotrwałych i stosunkowo łatwych do egzekucji wpływów z tego tytułu, choć będą to wpływy relatywnie niezbyt wysokie, z uwagi na mieszkaniowy charakter nowej zabudowy.
- 2) Na początku okresu objętego prognozą głównym źródłem przychodów do budżetu Gminy powinny być wpływy związane z obrotem nieruchomościami (opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilnoprawnych), ponieważ nowy plan spowoduje znaczny wzrost wartości części objętych nim nieruchomości.
- 3) Nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, jako skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Uwaga. Niniejsza prognoza nie zawiera załączników. Dokumentem odnośnym, ściśle powiązaniem z prognozą, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowej części wsi Gądów, obejmujący również rysunek planu.

