

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI JASZKOTLE W REJONIE  
ULICY OGRODOWEJ

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 pomóc 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 wsi Jaskotle w rejonie ulicy Ogrodowej 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 wsi Jaszkanie w rejonie ulicy Ogrodowej wraz z projektem uzasadnienia.
- 2) Uchwała nr XIV/213/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszkanie w rejonie ulicy Ogrodowej.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów-Jaszkanie dla terenów we wsi Jaszkanie zatwierdzony uchwałą nr V/37/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 lutego 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 marca 2015 r., poz. 1008.
- 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 powierzchni wynoszącej 0,51 ha, zlokalizowany w granicach działki nr 6, położonej w centrum wsi Jaszkanie, w obrębie ewidencyjnym Gądów-Jaszkanie (gmina Kąty Wrocławskie), stanowiącej własność parafii rzymsko-katolickiej w Jaszkanie. W odniesieniu do tego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gądów-Jaszkanie dla terenów we wsi Jaszkanie, zatwierzonego uchwałą nr V/37/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 lutego 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 marca 2015 r., poz. 1008. Wg ustaleń obowiązujących, obszar objęty projektem planu przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Uchwała nr XIV/213/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszkanie w rejonie ulicy Ogrodowej, inicjująca procedurę planistyczną, została podjęta głównie w celu stworzenia podstaw prawnych dla realizacji na części terenu przeznaczonego dotychczas na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej parkingu naziemnego, umożliwiającego obsługę terenów sąsiednich, a zwłaszcza terenu usług kultu religijnego.

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 następujące kategorie przeznaczenia terenów wraz z ich symbolicznymi oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 1MN/U i 2MN/U;
- 2) teren obsługi komunikacji – 1KSU.

Dla wymieniony powyżej terenów w projekcie planu zaproponowano m.in. następujące ustalenia:

**1/ Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 3) zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących (...);
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
  - 2) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,35;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
  - 6) ustala się wskaźniki:
    - a) nie mniej niż 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) nie mniej niż 450 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6,0 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, przy czym druga kondygnacja w poddaszu.

**2/ Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KSU.**

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji (parking naziemny).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

Analiza ustaleń zaproponowanych w omawianym projekcie planu w świetle ustaleń obowiązujących wskazuje, że uchwalenie nowego planu może z punktu widzenia budżetu Gminy spowodować jedynie niewielkie skutki finansowe, przede wszystkim w wyniku realizacji na terenie 1KSU parkingów, o powierzchni szacowanej na ok. 0,23 ha. Pozostała część obszaru zachowuje dotychczasowe przeznaczenie.

## **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 bezpośrednio 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 projektu planu przyjęto, że w okresie objętym niniejszą prognozą skutki finansowe dla budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości wygenerowane zmianą planu obowiązującego, mogą pojawić się na terenach 1KS i 1MN/U, o łącznej powierzchni szacowanej na ok. 0,33 ha. Aktualnie tereny te są sklasyfikowane ewidencyjnie częściowo jako zabudowane tereny mieszkaniowe (B), a w pozostałej części – jako grunty rolne (RIVa). Wzrost wpływów do budżetu gminy powinien nastąpić wskutek zastąpienia podatku rolnego podatkiem od nieruchomości, w związku z projektowaną zmianą sposobu użytkowania gruntów, o powierzchni szacowanej na ok. 0,18 ha, tj. 1 800 m<sup>2</sup>.

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 parkingu – narastająco w poszczególnych latach prognozy [%] | 0             | 100    | 100    | 100    | 100    | 100    |
| 2        | Podatek od nieruchomości – grunty [zł]                                 | 0             | 828    | 828    | 828    | 828    | 828    |

## 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%.

Na obszarze objętym projektem obowiązuje jeden plan miejscowy, w którym analizowany obszar jest przeznaczony w części na cele inne niż rolne i prawdopodobnie nie będzie zbywany. Uchwalenie nowego planu nie spowoduje zatem wystarczająco dużego wzrostu wartości nieruchomości, aby mogło to skutkować naliczeniem opłat planistycznych, tym bardziej, że w projekcie planu zaproponowano stawkę tej opłaty na stosunkowo niskim poziomie.

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

Ponieważ przedmiotowy teren znajduje się w bliskości istniejącego zainwestowania i nie będzie podlegał podziałom geodezyjnym, uchwalenie nowego planu nie wywoła skutków w postaci dodatkowych wpływów do budżetu Gminy z tytułu opłat adiacenckich.

### **5.5 Wydatki gminy z tytułu odszkodowań albo wykupu nieruchomości**

Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, podłączonych do istniejącego układu komunikacyjnego (ul. Ogrodowa).

Projekt planu nie wprowadza istotnych korekt w zakresie kształtu publicznego układu komunikacyjnego zapisanego 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, przyłączenie 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<sub>i</sub> – 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 II   |   |               |  |        |        |        |        |
|---|---|---------------|--|--------|--------|--------|--------|
| 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             | 828                                    | 828    | 828    | 828    | 828    |
| 2   | Czynnik dyskontujący przy $r = 10\%$                        | 0,9091        | 0,8264                                 | 0,7513 | 0,6830 | 0,6209 | 0,5645 |
| 3   | Wartości zdyskontowane na rok prognozy poz. 1 x poz. 2 [zł] | 0             | 684                                    | 622    | 566    | 514    | 467    |
| Łączne przychody i wydatki gminy z poszczególnych lat prognozy, zdyskontowane na rok jej sporządzenia, (wartość zaktualizowana netto NPV – suma kwot z poz. 3) [zł] |   | 2 853         | W przybliżeniu przyjęto NPV = 3 000 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.

Na obszarze objętym analizowanym projektem planu obowiązują obecnie ustalenia planistyczne z roku 2015. Głównym celem uchwalenia nowego planu jest stworzenie podstaw prawnych dla realizacji parkingu naziemnego, umożliwiającego obsługę terenów sąsiednich, a zwłaszcza terenu usług kultu religijnego.

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

- 1) Wprowadzenie w życie ustaleń nowego planu spowoduje jedynie niewielki w skali budżetu gminnego przyrost podatku od nieruchomości.
- 2) Nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, jako skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Uwaga. Niniejsza prognoza nie zawiera załączników. Dokumentem odnośnym, ściśle powiązany z prognozą, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaskotle w rejonie ulicy Ogrodowej, obejmujący również rysunek planu.

