



ul. Strzegomska 42 j /14, 53-611 Wrocław, Polska
www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl
tel/fax. (+48) 71/3590509, kom. 0501475117, kom. 0501729555
NIP 8981801719, REGON 931912789

GEOPLAN



Inwestor:

MIASTO IMIELIN
Ul. Imielińska 81
41-407 Imielin

Temat:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA IMIELIN OBEJMUJĄCEGO OBSZAR WZDŁUŻ
ZACHODNIEGO BRZEGU ZBIORNIKA IMIELIN

Zakres dokumentów:

Prognoza skutków finansowych

Data:

maj 2015 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska – nr upr. urb. Z-322 – projektant

mgr inż. Adrian Luszka – nr upr. urb. Z-381 – główny projektant

mgr inż. Paweł Czuczvara – nr upr. urb. Z-323 – projektant

mgr inż. Katarzyna Matusiak – projektant

mgr Patrycja Wieleba – asystent projektanta

mgr inż. Maciej Niźborski – asystent projektanta

Spis treści:

1. Przedmiot i cel opracowania.
2. Podstawa opracowania.
3. Schemat opracowania prognozy.
4. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych.
5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne miasta. Wpływy z opłat adiacenckich.
6. Prognoza wpływu ustaleń planu na podatki od nieruchomości.
7. Dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta.
8. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp.
9. Prognoza wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta.
10. Podsumowanie i wnioski.

1. Przedmiot i cel opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XLV/297/2014 Rady Miasta Imielin z dnia 24 września 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin obejmującego obszar położony wzdłuż zachodniego brzegu Zbiornika Imielin. Opracowanie prognozy ma służyć uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych w konstruowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W opracowaniu określone zostały obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, z obsługą procesu inwestycyjnego. W przypadku omawianego planu skutki uchwalenia planu dotyczą osób fizycznych i osób prawnych. Wyróżnić można bezpośrednie i pośrednie skutki finansowe. Pierwsze z nich są wynikiem regulacji prawnych wynikających wprost z ustawy, skutki pośrednie natomiast to dochody lub wydatki wynikające z czynności związanych z realizacją ustaleń planu.

2. Podstawa opracowania.

Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest art.17 pkt.5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2015 poz.199) określający procedurę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres prognozy określa paragraf 11 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) .

- Ponadto do opracowania oparto się na:
 - uchwale Nr XLV/297/2014 Rady Miasta Imielin z dnia 24 września 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin obejmującego obszar położony wzdłuż zachodniego brzegu Zbiornika Imielin,
 - ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm);
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin – II edycja", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXV/147/2009 Rady Miasta Imielin z dnia 25 września 2009r;
 - uchwale Nr XXXV/223/2013 Rady Miasta Imielin z dnia 30 października 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień od tego podatku na 2014 rok;
 - ustawie o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. z 2014r. poz.849);
 - ustawie Ordynacji podatkowej (tj Dz. U 2012 poz.749 z późn. zm);
 - podatku rolnym (tj. Dz.U z 2013 poz. 1381 z późn. zm).
- Prognoza skutków finansowych powinna zawierać w szczególności:
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości, inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta,
 - wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

a. Schemat opracowania prognozy.

- Dane wejściowe do prognozy,
- Materiały analityczne: analiza własności gruntów, analiza transakcji kupna – sprzedaży, analiza zmian funkcji urbanistycznych powodujących wzrost lub obniżenie wartości terenu, analiza niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej,

- Wskaźnikowe ustalenie wartości terenów w stanie istniejącym,
- Prognoza wskaźnika wzrostu lub obniżenia wartości terenów dla poszczególnych funkcji projektu planu miejscowego,
- Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art.36.
- Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wskaźnikowo wyliczone wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Metoda sporządzenia prognozy skutków finansowych.

Metoda dyskontowa

Obliczanie wysokości oczekiwanych wpływów z tytułu opłat planistycznych (renty) polega na określeniu:

- o wartości rynkowej gruntów (np. rolniczych) przed zmianą funkcji i wartości gruntu po zmianie ich funkcji (np. na teren budowlany); zjawisko to określa się na podstawie monitoringu lokalnego nieruchomości,
- o procentowego, rocznego przyrostu wartości nieruchomości,
- o stopy dyskontowej, która winna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, relację między rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładem, jakie należy ponieść na ich nabycie,
- o najbardziej prawdopodobnego rozkładu zbycia nieruchomości w poszczególnych latach,
- o maksymalnej wartości renty planistycznej (przy 30 % stawce wzrostu nieruchomości) i minimalnej (np. 5 % wzrostu) oraz wartości pośrednich, pomiędzy 5 a 30 %,

$$R_{pl} = \sum (W_b - W_r) \cdot S_p \cdot F \cdot P_z \cdot 1/(1+r)^t$$

Gdzie:

R_{pl} – renta planistyczna

S_p – stawka procentowa (jako ułamek dziesiętny)

F – powierzchnia nieruchomości,

P_z – prawdopodobieństwa zbycia (jako ułamek dziesiętny)

W_b – wartość gruntu po uchwaleniu lub zmianie planu (zł/m²)

W_r – wartość gruntu przed uchwaleniem lub zmianą planu (zł/m²)

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)

t – okres od uchwalenia planu (lata)

$1/(1+r)^t$ – współczynnik dyskontujący

Formuła obliczenia wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jako narzędzie do sporządzania prognozy kosztów i wpływów związanych ze sporządzeniem nowego lub uchwaleniem zmiany mpzp:

$$NPV^n_{t=1} = \sum CF_t / (1+r)^t - CF_0$$

Gdzie:

NPV – zaktualizowana wartość netto

CF_t – wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami

CF_0 = koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru w roku 0 (przed wejściem w życie planu),

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)

t – ilość lat obowiązywania planu

$1/(1+r)^t$ – współczynnik dyskontujący

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

Przy określaniu wartości zaktualizowanej netto (NPV), stopa dyskontowa (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem.

5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne miasta.

Uchwalenie planu może zwiększyć dochód gminy poprzez:

- Wpływy z podatku od nieruchomości,
- Wpływy związane z obrotem nieruchomościami miasta,
- Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna),
- Wpływy z opłat adiacenckich.

Powierzchnia opracowania.

Powierzchnia opracowania – 159,72 ha

Imielin leży w I okręgu podatkowym. Obszar opracowania nie jest zabudowany. W większości to teren rolny i leśny oraz zieleń nieurządzona. Teren obsługiwany jest przez system komunikacyjny oparty głównie na komunikacji pieszo - rowerowej.

Tabela określająca przyjęte funkcje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

LP.	Symbol w planie	Funkcja	Powierzchnia w (ha)
1.	R	teren rolniczy	58,515
2.	ZL	teren lasu	91,902
3.	WS	wód powierzchniowych śródlądowych	1,484
4.	ZNU	teren zieleni nieurządzonej	1,955
5.	ZNU-WS	teren zieleni nieurządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych	2,593
6.	KDD	teren dróg publicznych klasy dojazdowej	0,108
7.	KDW	teren dróg wewnętrznych	1,949
8.	KPR	teren komunikacji pieszo - rowerowej	1,209
Σ			159,72

Wpływy z opłat adiacenckich.

Przez opłaty adiacenckie należy rozumieć opłaty ustalone w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek: budowy urządzeń infrastruktury technicznej w tym budowy dróg, podziału nieruchomości, scalenia i ponownego podziału. Opłatę ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której to dotyczy. Miasto nie ma podjętych stosownych uchwał.

6. Prognoza wpływu ustaleń planu na podatki od nieruchomości.

Podatek ten wymierzany jest zgodnie z art.2 i art. 5 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 849) oraz na podstawie uchwały Nr XLVII/308/2015 Rady Miasta Imielin z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2015 rok.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Imielin stawki podatku od nieruchomości w roku 2015 wynoszą:

- od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – 0,71 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 20,40 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,70 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 4,55 zł od 1 m² od powierzchni użytkowej;
- od gruntów:
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,90 zł od 1 m² powierzchni,
 - pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,58 zł od 1 ha powierzchni,
 - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,15 zł od 1 m² powierzchni

Podatek obecny od nieruchomości

Imielin zaliczony jest do I okręgu podatkowego.

Obszar jest niezabudowany.

Obszar objęty planem przynosi przychody dla gminy z tytułu podatku rolnego.

Wielkość podatku rolnego uzależniona jest od powierzchni gruntu, ale również od okręgu podatkowego, do którego zaliczone jest miasto oraz od klasy gruntów rolnych.

Wysokość podatku rolnego ustalana jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 6 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1381 oraz z 2014 r. poz. 40).

Podatek za rok podatkowy wynosi: od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych równowartość pieniężną 2,5 q żyta, a od 1 ha gruntów, które nie stanowią gospodarstwa rolnego, czyli o powierzchni nieprzekraczającej 1 ha, równowartość pieniężną 5 q żyta - obliczone według średniej ceny skupu żyta za 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy.

Średnią cenę skupu ustala się na podstawie komunikatu prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski w terminie do dnia 20 października roku poprzedzającego rok podatkowy.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2013r w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą podatku rolnego na rok podatkowy 2015 , średnia cena skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy 2015 wynosi **61,37** za 1 dt.

Imielin, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych, jest zaliczona do I okręgu podatkowego.

W obszarze planu występują grunty rolne o klasach bonitacyjnych:

- RIVa – 0,0061 ha x 1,1 = 0,0067 HP	2,5q x 0,0067 HP x 61,37 = 1,02 zł
- RIVb – 8,2814 ha x 0,80 = 6,6251 HP	2,5q x 6,6251 HP x 61,37 = 1.016,45 zł
- RV – 20,9045 x 0,35 = 7,3165 HP	2,5q x 7,3165 x 61,37 = 1.122,53 zł
- RVI – 6,6452 x 0,20 = 1,3290 HP	2,5q x 1,3290 x 61,37 = 203,90 zł
- ŁIV – 9,2627 x 0,75 = 6,9470 HP	2,5 x 6,9470 x 61,37 = 1.065,84 zł
- ŁV – 7,9071 x 0,20 = 1,5814 HP	2,5 x 1,5814 x 61,37 = 242,62 zł
- ŁVI – 0,2880 x 0,15 = 0,0432 HP	2,5 x 0,0432 x 61,37 = 6,62 zł
- Ps IV – 4,3834 x 0,75 = 3,2875 HP	2,5 x 3,2875 x 61,37 = 504,38 zł
- Ps V – 4,0696 x 0,20 = 0,8139 HP	2,5 x 0,8139 x 61,37 = 124,87 zł
- Ps VI – 3,3393 x 0,15 = 0,5008 HP	2,5 x 0,5008 x 61,37 = 76,83 zł

Podatek leśny za rok 2015 wynosi 41,55 zł (od 1 hektara).

Jest to równowartość pieniężna 0,220 m³ drewna, obliczona według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy, ogłoszony przez GUS w Monitorze Polskim.

Średnia cena sprzedaży drewna za rok 2014 za pierwsze trzy kwartały wynosi 188,85 zł za 1m³. Do ceny nie wlicza się podatku VAT.

$P = \text{powierzchnia lasu} \times \text{cena } 1\text{m}^3 \text{ drewna ogłoszona przez GUS} \times 0,220$

$P = 72,22 \times 188,85 \times 0,220 = 3.000,52 \text{ zł}$

lub

$P = 72,22 \times 41,55 \text{ zł} = 3.0000,74 \text{ zł}$

Podatek leśny.

- w pierwszym roku

$72,22 \times 41,55 \text{ zł} = 3.0000,74$

- w drugim roku

$72,22 \times 41,55 \text{ zł} = 3.0000,74$

- w kolejnych latach

$91,90 \times 41,55 = 3.818,44 \text{ zł}$

W kolejnych latach zwiększa się powierzchnia leśna, dlatego zwiększa się wysokość podatku leśnego.

Dotychczasowe dochody miasta z tytułu tego podatku z gruntów objętych projektem planu szacuje się na około: **7.366,82 zł/rocznie**.

Ustalenia planu nie zakładają przeznaczenia gruntów pod zabudowę jedynie częściowo pod infrastrukturę gazowniczą i energetyczną. Dlatego nie przewiduje się dochodów z podatków od budynków, jedynie dochody z podatku rolnego i leśnego.

7. Dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta.

Miasto nie jest właścicielem obszarów na terenie planu przeznaczonych do obrotu nieruchomościami.

8. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp

Ustalenie stawek „renty planistycznej” jest w świetle wymagań art.36 ust.4 ustawy – obowiązkowe.

W projekcie tekstu planu ustalono stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości – 10%. Właścicielem nieruchomości objętej planem są osoby fizyczne, powiat, gmina Imielin. Grunty te przeznaczono w projekcie planu pod zieleń i pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu – rolnym i leśnym. Nie zmienia się istotnie przeznaczenie terenów, więc nie ma podstaw do naliczania opłaty z tytułu „renty planistycznej”.

9. Prognoza wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta.

W związku z uchwaleniem planu nie istnieje konieczność rozbudowy układu komunikacyjnego.

Ustawa o samorządzie gminnym określa następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej:

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

(...)

2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,

3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych (...).”

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Ta ostatnia nakłada obowiązek budowy i rozbudowy urządzeń wodociagowych, urządzeń kanalizacyjnych ustalonych przez gminę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przedsiębiorstwo wodociagowo – kanalizacyjne lub jednostkę gminną, która prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków.

Do końcowych obliczeń pomija się koszty związane z budową nowej infrastruktury technicznej i budowy układu komunikacyjnego.

10. Podsumowanie i wnioski – zalecenia.

Uchwalenie planu zwiększy dochód miasta poprzez:

- dochody z podatku od gruntu – **8.184,50 zł**

lata (t)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dochody										
Podatek od gruntu	7 366,00	7 366,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00
Razem	7 366,00	7 366,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00	8 184,00
OGÓŁEM	<u>7 366,00</u>	<u>7 366,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>	<u>8 184,00</u>
Stopa dyskontowa	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%

$$\begin{array}{rclclclcl}
 \text{NPV} = \text{CF}_{t(1 \text{ do } n)} = & 7\,366,00 & \times & 0,92 & + & 7\,366,00 & \times & 0,84 & + & 8\,184,00 & \times & 0,77 & + \\
 & 8\,184,00 & \times & 0,71 & + & 8\,184,00 & \times & 0,65 & + & 8\,184,00 & \times & 0,60 & + \\
 & 8\,184,00 & \times & 0,55 & + & 8\,184,00 & \times & 0,50 & + & 8\,184,00 & \times & 0,46 & + \\
 & 8\,184,00 & \times & 0,42 & = & \mathbf{51\,082,69} & & & & & & &
 \end{array}$$

Obszar opracowania nie jest zainwestowany kubaturowo.

Plan nie przewiduje rozbudowy układu komunikacyjnego, ani nie przeznaczają terenów pod zabudowę, zakłada się jedynie usankcjonowanie dotychczasowego użytkowania. Do obliczeń pomija się koszty budowy infrastruktury i budowy dróg.

Na podstawie powyższych obliczeń określono wartość NPV w wysokości zaokrąglonej **+ 51.082,00**. Jeśli NPV jest dodatnie, realizacja planu zagospodarowania 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 Miasta również wówczas, gdy przyjęta koncepcja może w świetle prognozy przynieść gminie straty. NPV wyszło dodatnie, gdyż nie przewiduje się inwestycji infrastrukturalnych.

Skutki przestrzenne ustaleń planu to zachowanie istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej.

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.