

# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Miasta Kowary  
dla jednostki urbanistycznej KOWARY-CENTRUM C**

**Opracowanie:**

prof. dr hab. inż. Zofia Więckowicz

Główny projektant: dr inż. arch. Leszek Stanek - członek ZOIU nr Z 35

Projektant: mgr inż. Angelika Jonak -członek ZOIU nr Z-465

Dyrektor biura: mgr inż. arch. Jacek Więckowicz

Wrocław, 2007 r.

## 1. Przedmiot i cel opracowania

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary – jednostka urbanistyczna Kowary-Centrum C opracowano na podstawie analizy projektu planu na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami.)

Obszar opracowania prognozy obejmuje jednostkę urbanistyczną Kowary-Centrum C, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kowarach nr IX/54/2003 z dnia 24 lipca 2003 roku i uchwałą Rady Miejskiej w Kowarach nr XX/106/2004 z dnia 24 maja 2004 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary – jednostka urbanistyczna Kowary-Centrum C.

Celem prognozy jest ocena skutków finansowych, jakie mogą wynikać po uchwaleniu planu miejscowego. Prognoza nie jest kosztorysem i nie określa nakładów inwestycyjnych, jakie gmina poniesie w związku z realizacją planu miejscowego. Jej zadaniem jest ocena: źródeł pozyskania i wzrostu środków finansowych oraz mogących zaistnieć kosztów, a co za tym idzie – wspomóżenie procesu decyzyjnego w trakcie opracowania projektu planu i po jego uchwaleniu.

## 2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2000r. Nr 56, poz. 679 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1682 i Nr 216, poz. 1826);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r o podatku rolnym (Dz. U. z roku 1993 Nr 94, poz. 431 z późniejszymi zmianami);
- Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2006 r.;
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143, poz. 1614);
- Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2006 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2006 r.;
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1683 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 959 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 2003, poz. 1966);
- Scalone Wskaźniki, Instytut Doradztwa Majątkowego, II kw. 2006 r.;
- Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego – na roboty inwestycyjne – II kw. 2006 r wyd. Bistyp – Consulting.
- Hopfer A., Planowanie przestrzenne a szacowanie i gospodarowanie nieruchomościami, w: materiałach I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN Współdziałanie rzeczoznawców, majątkowych urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych, Gdańsk 15-16 marca 2001 r.;
- Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami. (red.) Cymerman R., Olsztyn 2001 r.;
- Cymerman R., Kurowska K., Kurowski M., Chojnowski L., Koszty ponoszone przez gminę w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w: materiałach I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN Współdziałanie rzeczoznawców, majątkowych urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych, Gdańsk 15-16 marca 2001 r.;
- Hopfer A., Planowanie przestrzenne a szacowanie i gospodarowanie nieruchomościami, w: materiałach I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN Współdziałanie rzeczoznawców, majątkowych urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych, Gdańsk 15-16 marca 2001 r.;
- Cymerman R., Skutki ustaleń planów miejscowych i wycena nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1(32) styczeń – marzec 2002 r.;
- Cymerman R., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nowe zadania dla rzeczoznawców majątkowych, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 41 styczeń marzec 2004 r.

### 3. Metoda opracowania prognozy

Skutki uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych. Zadaniem planu jest równoważenie interesów publicznych jak i prywatnych. Negatywne skutki planów, naruszające interesy właścicieli lub użytkowników wieczystych, z mocy prawa podlegają roszczeniom adekwatnym i równoważącym straty spowodowane zmianą lub uchwaleniem planu. Roszczenia te stają się obciążeniami gminy. Z drugiej strony procesy planistyczne i następujące w ich konsekwencji działania inwestycyjne (głównie dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej) skutkują wzrostem wartości nieruchomości. Wzrost ten spowodowany jest w dużej mierze działaniami gminy, które to działania obciążają budżet gminy – z tego powodu funkcjonują konstrukcje prawne renty planistycznej i opłaty adiacenckiej, rekompensujące gminie części kosztów poniesionych w skutek przeprowadzania procesów planistycznych i inwestycyjnych.

Ponieważ autorem planu jest gmina i skutki finansowe uchwalania planu dotyczące również właścicieli lub użytkowników wieczystych mają swoje odzwierciedlenie w obowiązkach lub prawach gminy, adresatem i użytkownikiem prognozy skutków finansowych uchwalania planu jest gmina.

W toku prac nad planem opracowanie to powinno wspomagać podejmowanie decyzji przez projektantów,, władze gminy, radę gminy.

Zgodnie z art. 11 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 nieruchomości 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.”

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływają na dochody uzyskiwane przez gminę głównie z gospodarki nieruchomościami. Związek pomiędzy gospodarowaniem nieruchomościami a gospodarką przestrzenną w gminie jest bardzo ścisły. Gmina nie powinna jednak traktować nieruchomości tylko i wyłącznie jako źródła dochodów do budżetu. Podstawą gospodarki nieruchomościami, tak samo jak gospodarki przestrzennej w gminie, powinien być rozwój zrównoważony.

Dochody gminy z nieruchomości stanowiących ich własność wynikają z:

- sprzedaży,
- zamiany,
- oddania w użytkowanie wieczyste,
- najmu lub dzierżawy.

Dochody gminy z nieruchomości nie stanowiących własności gminy wynikają z:

- podatków: od nieruchomości, rolnego lub leśnego,
- opłat adiacenckich,
- opłat planistycznych,
- opłaty od czynności cywilnoprawnych (sprzedaży nieruchomości)

O wysokości uzyskiwanych przez gminę dochodów z nieruchomości decyduje wartość nieruchomości, na którą gmina ma wpływ poprzez narzędzia planowania przestrzennego oraz efektywną gospodarkę nieruchomościami.

W związku z powyższym przeanalizowano:

⇒ Dochody gminy:

- rentę planistyczną,
- opłaty adiacenckie,
- wzrost podatku od nieruchomości
- sprzedaż nieruchomości gminnych,
- opłaty od czynności cywilnoprawnych.

⇒ Koszty gminy:

- koszty wykupienia nieruchomości na cele publiczne (drogi, zielen publiczną, usługi publiczne),
- zmniejszenie się wartości nieruchomości w skutek ustaleń planu -skutkujące wypłacaniem odszkodowań
- koszty budowy infrastruktury,
- spadek podatku od nieruchomości.

Jako okres prognozowania ustalono 10 lat.

#### 4. Ustalenia projektu planu

Zakres ustaleń planu miejscowego, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 14) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 15) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Projekt planu miejscowego jednostki urbanistycznej Kowary–Centrum C wprowadza znaczne zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego planu ogólnego miasta Kowary i jego późniejszych zmian.

Celem planu miejscowego jest regulacja ustaleń przestrzennych w tym głównie warunków zabudowy, kształtowania przestrzeni, kształtowania krajobrazu kulturowego i przyrodniczego oraz kontynuacja ustaleń prawa miejscowego jakie stanowił miejscowy plan ogólny miasta Kowary. Wprowadzone zmiany w stosunku do planu ogólnego polegają na:

- uzupełnieniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- uzupełnieniu usług komercyjnych i turystycznych,
- wprowadzeniu sieci dróg dojazdowych, pieszo-jezdnymi i pieszych, oraz poszerzeniu istniejących odcinków.

Zestawienie wszystkich zmian przestrzennych mogących powodować skutki finansowe zawiera tabela 1.

**Tabela 1. Zestawienie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Numer zmiany	Nr działki objętej zmianą	Podstawowe dane				Prognozowane przychody gminy					Prognozowane koszty gminy					
		Właściciel: gmina (G), inny (-), Skarb Państwa (Sp)	Funkcja istniejąca	Funkcja po zmianie wprowadzeń ustaleń planu	Powierzchnia terenu zmiany (całkowita) w m <sup>2</sup>	Opłata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości	Opłaty adiacenckie			Wzrost podatku od nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości komunalnych	Opłata od czynności cywilno prawnych	Odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości	Wypuk nieruchomości na cele publiczne	Koszty wyposażenia w infrastrukturę techniczną	Spadek podatku od nieruchomości
							Infrastruktura techniczna	Scalenie i podział	Podział							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	680	-	ŁIV	ZPN	2356							+		+		+
2	702	-	ŁV	RM	4303	+				+		+			+	
3	699	-	ŁVI	RM	4899	+				+		+			+	
4	696	-	PsV	RM	3252	+				+		+			+	
5		-	ŁVI	RM	1941	+				+		+			+	

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY–CENTRUM C

6		-	PsV	KDPJ	760							+		+	+	+
7		-	ŁVI	KDPJ	184							+		+	+	+
8	700	-	RVI	RM	5509	+				+		+			+	
9		-	ŁV	RM	7653	+				+		+			+	
10		-	ŁV	RM/RU	1418	+				+		+			+	
11	682	-	Ł	RM/RU	1292	+				+		+			+	
12		-	RV	RM/RU	412	+				+		+			+	
13	685	-	WS	RM/RU	360	+				+		+			+	
14		-	ŁV	RM/RU	2654	+				+		+			+	
15	686	-	RVI	RM/RU	7571	+				+		+			+	
16		-	RVI	KDPJ	585							+		+	+	+
17	687	-	PSV	RM/RU	4840	+				+		+			+	
18		-	RV	RM/RU	2338	+				+		+			+	
19	694	-	ŁV	RM/RU	2983	+				+		+			+	
20		-	ŁV	RM	2063	+				+		+			+	
21		-	ŁV	KDPJ	1333							+		+	+	+
22		-	RV	RM/RU	5959	+				+		+			+	
23		-	Ws/N	RM/RU	805	+				+		+			+	
24		-	RV	KDW	749											+
25	693	-	RV	RM/RU	1139	+				+		+			+	
26		-	Ps	RM/RU	693	+				+		+			+	
27		-	ŁV	RM/RU	823	+				+		+			+	
28	690	-	PsV	RM/RU	2775	+				+		+			+	
29		-	PsV	KDW	626											+
30		-	Ws/n	RM/RU	325	+				+		+			+	
31		-	N	RM/RU	1336	+				+		+			+	
32		G	RIVb	KDPJ	345										+	+
33		G	RV	KDPJ	991										+	+
34		-	S/RV	KDPJ	1296									+		+
35		-	S/RV	U/MN	3300	+				+		+			+	
36	555	-	RV	U/MN	2265	+				+		+			+	
37	554	-	RV	U/MN	2536	+				+		+			+	
38	553	-	RV	U/MN	1347	+				+		+			+	
39	552	-	RV	U/MN	1344	+				+		+			+	
40	551	-	RV	U/MN	2171	+				+		+			+	
41	557	-	RV	U/MN	11515	+				+		+			+	
42	596	-	RV	U/ZP	5879	+				+		+			+	
43		-	RV	MN	3937	+				+		+			+	
44		-	PsV	MN	1451	+				+		+			+	
45	599	-	LzV	U/ZP	962	+				+		+			+	
46	622	-	RV	KS	679	+				+		+			+	
47		-	Bi	KDG	1700							+		+		+
48	621/1	-	B/RV	KDG	1392							+		+		+
49	677	-	ŁV	P/U	14995	+				+		+			+	
50		-	ŁV	KDG	982							+		+		+
51		-	ŁVI	P/U	2504	+				+		+			+	
52		-	PsVI	P/U	5302	+				+		+			+	
53	688/2	-	RV	P/U	9975	+				+		+			+	

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY–CENTRUM C

54		-	RV	KDG	3310							+		+		+	
55	627	-	PsV	P/U	10372	+				+		+			+		
56		-	PsIV	P/U	9990	+				+		+			+		
57	628/2	-	PSIV	P/U	9617	+				+		+			+		
58	659/21	-	Ps	MN/U	750	+				+		+			+		
59	659/20	-	Ps	MN/U	693	+				+		+			+		
60	659/19	-	Ps	MN/U	718	+				+		+			+		
61		-	Bp	KDPJ	1566							+		+		+	
62	547	-	PsV	MN	3430	+				+		+			+		
63	456	G	RV	MN	7789					+	+	+					
64		G	RV	KDPJ	1468										+	+	
65		-	B	KDL	315							+		+		+	
66	482/11	-	B	ZP	851							+		+		+	
67	350	G	RV	ZPN	1177											+	
68		G	RV	MN	597					+	+	+					
69	349	G	RV	MN	2862					+	+	+					
70	353	G	PsV	RM	1494					+	+	+					
71		G	Ws/n	RM	1889					+	+	+					
72		G	RV	KDW	158												+
73	354	-	Ws/N	RM	1205	+				+		+			+		
74		-	PsV	RM	544	+				+		+			+		
75		-	PsV	RM	2792	+				+		+			+		
76		-	RV	RM	1091	+				+		+			+		
77		-	RV	KDW	794												+
78		-	RV	MN	4337	+				+		+			+		
79		-	PsV	MN	318	+				+		+			+		
80		-	PsV	ZP	614							+		+	+	+	
81		-	RV	ZP	821						+		+	+	+		
82		G	PsV	RM	2409					+	+	+					
83	357	-	PsV	KDW	3939											+	
84		-	PsV	MNW	13072	+				+		+			+		
85		-	PsV	MN	1378	+				+		+			+		
86	356	-	PsV	ZP/U	12632	+				+		+			+		
87		-	PsV	MN	1058	+				+		+			+		
88	360	-	PsV	ZP/U	15908	+				+		+			+		
89		RV	ZP/U	13049	+				+		+			+			
90		-	PsV	MNW	8896	+				+		+			+		
91		-	PsV	KDW	2330												+
92		-	PsV	KDL	880							+		+		+	
93	367/2	G	B	ZPN	10476											+	
94	365	G	B	ZPN	968											+	
95	407/1	G	Bp	ZP	5059										+	+	
96	403	-	RV	MN	1958	+				+		+			+		
97		-	RV	KDL	1104							+		+		+	
98	431	G	ŁIV	MNW	10865					+	+	+					
99		G	Bp	KDL	969										+	+	
100	427/1	G	B	KDL	1262										+	+	
101	403	-	RV	KDL	1124							+		+		+	
102	390/1	G	B	KDD	1210										+	+	
103		G	Bp	KDD	613										+	+	
104	388	-	PSIV	KDD	2495							+		+		+	
105	400	-	PSIV	MN/RM	17180	+				+		+			+		

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY–CENTRUM C

106	476	-	RV	RM/MN	1714	+				+		+			+		
107		-	Ps	RM/MN	2317	+				+		+			+		
108		Sp	Ba	KDD	2179							+		+		+	
109	510	Sp	RIVb	U	19125	+				+		+			+		
110		Sp	RIVb	KDP	1402							+		+		+	
111	463/2	-	RIVb	KDW	822											+	
112		-	RIVb	RM	16774	+					+		+			+	
113		-	RIVb	KDP	482								+		+		+
114		-	PsIV	RM	2839	+					+		+			+	
115	463/1	-	PsIV	KDW	188											+	
116		-	RV	RM	3309	+					+		+			+	
117		-	RV	KDW	218												+
118		-	ŁV	RM	1644	+					+		+			+	
119		-	ŁV	KDW	818												+
120	464	-	PsIV	RM	5075	+					+		+			+	
121	465	G	RIVb	RM	4255						+		+	+			
122		G	RV	RM	689						+		+	+			
123		G	RIVb	KDP	341												+

### 5. Analiza lokalnego rynku nieruchomości

Na podstawie baz danych rzeczoznawców majątkowych prowadzących działalność w regionie ustalono następujące średnie ceny gruntów w zależności od przeznaczenia w planie miejscowym.

**Tabela 2. Ustalone aktualne średnie ceny nieruchomości dla miasta Kowary - jednostka urbanistyczna Kowary-Centrum C**

Lp.	Przeznaczenie w mpzp	Symbol w mpzp	Ustalony przedział cen terenów nie-uzbrojonych	Ustalony przedział cen terenów uzbrojonych	Przyjęta cena do obliczeń
1	2	3	4	5	6
1.	Grunty rolne	R	3 – 5 zł/m <sup>2</sup>	3 – 5 zł/m <sup>2</sup>	4 zł/m <sup>2</sup>
2.	Tereny zabudowy zagrodowej i zagrodowo-usługowej	RM, RM/RU	10 zł/m <sup>2</sup>	20 zł/m <sup>2</sup>	10 zł/m <sup>2</sup> i 20 zł/m <sup>2</sup>
3.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	MN; MNW	18 zł/m <sup>2</sup>	30 zł/m <sup>2</sup>	18 zł/m <sup>2</sup> i 30 zł/m <sup>2</sup>
4.	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MN/U; U/MN; MW/U	20 zł/m <sup>2</sup>	35 zł/m <sup>2</sup>	20 zł/m <sup>2</sup> i 35 zł/m <sup>2</sup>
5.	Tereny usługowo-przemysłowe i usług komercyjnych	P/U, U	25 zł/m <sup>2</sup>	35 zł/m <sup>2</sup>	25 zł/m <sup>2</sup> i 35 zł/m <sup>2</sup>
6.	Tereny usług turystyki	UT	18 zł/m <sup>2</sup>	30 zł/m <sup>2</sup>	18 zł/m <sup>2</sup> i 30 zł/m <sup>2</sup>
7.	Tereny usług sportu, turystyki, zieleni urządzonej; tereny zieleni nieurządzonej, itp.	US, ZP, ZPN, US/KS	15 zł/m <sup>2</sup>	25 zł/m <sup>2</sup>	15 zł/m <sup>2</sup> i 25 zł/m <sup>2</sup>
8.	Tereny zieleni urządzonej z obsługą komunikacji z	ZP/KS	10 zł/m <sup>2</sup>	15 zł/m <sup>2</sup>	10 zł/m <sup>2</sup> i 15 zł/m <sup>2</sup>
9.	Tereny dróg	KDG, KDD, KDL, KDPJ	10 zł/m <sup>2</sup>	15 zł/m <sup>2</sup>	10 zł/m <sup>2</sup> i 15 zł/m <sup>2</sup>

## 6. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary – jednostka urbanistyczna Kowary-Centrum C.

### 6.1. Dochody Miasta

#### 6.1.1. Opłata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości

Art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) określa zasady funkcjonowania opłaty planistycznej, która stanowi dochód gminy (zgodnie z art. 36, ust. 4 ww ustawy):

- ❖ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje nieruchomość w terminie 5 lat od daty wejścia w życie planu)

Plan ustala stawkę procentową, która zgodnie z ustawą może osiągnąć maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Procedura wyceny opłaty planistycznej polega więc na określeniu dwóch wartości:

- wartości nieruchomości według stanu **po** uprawomocnieniu się nowego planu,
- wartości nieruchomości według stanu **przed** uprawomocnieniem się nowego planu.

Opłata planistyczna dotyczy tylko efektów uchwalenia planu, nie uwzględnia skutków nakładów poniesionych na nieruchomości w okresie od uchwalenia planu do jej zbycia.

Prognoza skutków finansowych ma za zadanie ocenić potencjalną sumę opłat wynikających z przedstawionej powyżej sytuacji prawnej, poprzez uwzględnienie prawdopodobieństwa wystąpienia opłaty. Z powodu braku danych historycznych (brak jest jeszcze praktyki pobierania opłat planistycznych, opłata ta została wprowadzona ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.), prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w okresie 5 lat jest bardzo trudne do ustalenia.

Pewne sugestie na ten temat załączył w swoim artykule Sawiłow<sup>1</sup>. Zdaniem autora najbardziej prawdopodobna jest sprzedaż gruntu w drugim roku i po upływie piątego roku.

Jak wynika z przytoczonych danych, w okresie 5 lat od uchwalenia planu, prognozuje się, że ok. 70 % właścicieli zbędzie swoje nieruchomości, więc będzie można pobrać od nich opłatę planistyczną. Jest to jednak sytuacja czysto teoretyczna i bardzo korzystna, na potrzeby niniejszej prognozy została uznana za wariant maksymalny – „optymistyczny”. W zależności od potencjału rozwojowego terenu i atrakcyjności inwestycyjnej minimalne wskaźniki prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu mogą wynosić nawet od 0 – 20 %. Minimalny współczynnik możliwości naliczenia opłat planistycznych ustalono w oparciu o analizę ruchu inwestycyjnego na terenie gminy, porównaną z nowymi terenami inwestycyjnymi w projekcie planu. Ustalono minimalny współczynnik na 20 %.

Dla poszczególnych wydzielonych terenów w tabeli 1, za którą może zostać pobrana opłata planistyczna, zastosowano następującą metodę obliczeń w wariantach optymistycznych i pesymistycznych ustalając minimalne i maksymalne prognozowane wartości dochodów z tytułu opłaty planistycznej:

$$Op_{\min} = Sp \cdot P (W_B - W_A) \cdot kp_{\min}$$

$$Op_{\max} = Sp \cdot P (W_B - W_A) \cdot kp_{\max}$$

**Op<sub>min</sub>** - prognozowana opłata planistyczna minimalna

**Op<sub>max</sub>** - prognozowana opłata planistyczna maksymalna

**Sp** - stawka procentowa opłaty uchwalona przez radę gminy w ramach uchwały uchwalającej plan (w projekcie planu ustalona na 30%)

**P** - powierzchnią analizowanego terenu z tabeli nr 1 w m<sup>2</sup>

**W<sub>A</sub>** – wartość 1 m<sup>2</sup> terenu o funkcji przed zmianą planu,.

**W<sub>B</sub>** - wartość 1 m<sup>2</sup> terenu o funkcji po zmianie planu,

**kp<sub>min</sub>** – współczynnik wystąpienia opłaty planistycznej minimalny (dla terenu opracowania ustalony na 0,2)

**kp<sub>max</sub>** – współczynnik wystąpienia opłaty planistycznej maksymalny (dla terenu opracowania ustalony na 0,7)

<sup>1</sup> za: Żróbek S., Krajewska M., *Wybór wariantu rozwiązań planistycznych w zależności od skutków ekonomicznych uchwalenia i realizacji ustaleń planu miejscowego*, w: materiałach I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN *Współdziałanie rzeczoznawców, majątkowych urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych*, Gdańsk 15-16 marca 2001 r.

**Tabela 3. Prognozowane zyski miasta mogące wynikać z opłaty planistycznej**

Nr terenu z tabeli 1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu	Wa (zł/m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	Wb (zł/m <sup>2</sup> )	(Wb - Wa) (zł/m <sup>2</sup> )	Op, (Sp=30%)	Op <sub>min</sub>	Op <sub>max</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	4303	ŁV	4	RM	10	6	7745	1549	5422
3	4899	ŁVI	4	RM	10	6	8818	1764	6173
4	3252	PsV	4	RM	10	6	5854	1171	4098
5	1941	ŁVI	4	RM	10	6	3494	699	2446
8	5509	RVI	4	RM	10	6	9916	1983	6941
9	7653	ŁV	4	RM	10	6	13775	2755	9643
10	1418	ŁV	4	RM/RU	10	6	2552	510	1787
11	1292	Ł	4	RM/RU	10	6	2326	465	1628
12	412	RV	4	RM/RU	10	6	742	148	519
13	360	WS	4	RM/RU	10	6	648	130	454
14	2654	ŁV	4	RM/RU	10	6	4777	955	3344
15	7571	RVI	4	RM/RU	10	6	13628	2726	9539
17	4840	PSV	4	RM/RU	10	6	8712	1742	6098
18	2338	RV	4	RM/RU	10	6	4208	842	2946
19	2983	ŁV	4	RM/RU	10	6	5369	1074	3759
20	2063	ŁV	4	RM	10	6	3713	743	2599
22	5959	RV	4	RM/RU	10	6	10726	2145	7508
23	805	Ws/N	4	RM/RU	10	6	1449	290	1014
25	1139	RV	4	RM/RU	10	6	2050	410	1435
26	693	Ps	4	RM/RU	10	6	1247	249	873
27	823	ŁV	4	RM/RU	10	6	1481	296	1037
28	2775	PsV	4	RM/RU	10	6	4995	999	3497
30	325	Ws/n	4	RM/RU	10	6	585	117	410
31	1336	N	4	RM/RU	10	6	2405	481	1683
35	3300	S/RV	10	U/MN	20	10	9900	1980	6930
36	2265	RV	4	U/MN	20	16	10872	2174	7610
37	2536	RV	4	U/MN	20	16	12173	2435	8521
38	1347	RV	4	U/MN	20	16	6466	1293	4526
39	1344	RV	4	U/MN	20	16	6451	1290	4516
40	2171	RV	4	U/MN	20	16	10421	2084	7295
41	11515	RV	4	U/MN	20	16	55272	11054	38690
42	5879	RV	4	U/ZP	15	11	19401	3880	13580
43	3937	RV	4	MN	18	14	16535	3307	11575
44	1451	PsV	4	MN	18	14	6094	1219	4266
45	962	LzV	4	U/ZP	15	11	3175	635	2222
46	679	RV	4	KS	10	6	1222	244	856
49	14995	ŁV	4	P/U	25	21	94469	18894	66128
51	2504	ŁVI	4	P/U	25	21	15775	3155	11043
52	5302	PsVI	4	P/U	25	21	33403	6681	23382
53	9975	RV	4	P/U	25	21	62843	12569	43990
55	10372	PsV	4	P/U	25	21	65344	13069	45741
56	9990	PsIV	4	P/U	25	21	62937	12587	44056
57	9617	PSIV	4	P/U	25	21	60587	12117	42411
58	750	Ps	4	MN/U	20	16	3600	720	2520
59	693	Ps	4	MN/U	20	16	3326	665	2328
60	718	Ps	4	MN/U	20	16	3446	689	2412
62	3430	PsV	4	MN	18	14	14406	2881	10084
73	1205	Ws/N	4	RM	10	6	2169	434	1518
74	544	PsV	4	RM	10	6	979	196	685
75	2792	PsV	4	RM	10	6	5026	1005	3518
76	1091	RV	4	RM	10	6	1964	393	1375
78	4337	RV	4	MN	18	14	18215	3643	12751
79	318	PsV	4	MN	18	14	1336	267	935
84	13072	PsV	4	MNW	18	14	54902	10980	38432
85	1378	PsV	4	MN	18	14	5788	1158	4051
86	12632	PsV	4	ZP/U	15	11	41686	8337	29180
87	1058	PsV	4	MN	18	14	4444	889	3111
88	15908	PsV	4	ZP/U	15	11	52496	10499	36747
89	13049	RV	4	ZP/U	15	11	43062	8612	30143
90	8896	PsV	4	MNW	18	14	37363	7473	26154
96	1958	RV	4	MN	18	14	8224	1645	5757

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY-CENTRUM C

105	17180	PSIV	4	MN/RM	10	6	30924	6185	21647
106	1714	RV	4	RM/MN	10	6	3085	617	2160
107	2317	Ps	4	RM/MN	10	6	4171	834	2919
109	19125	RIVb	4	U	25	21	120488	24098	84341
112	16774	RIVb	4	RM	10	6	30193	6039	21135
114	2839	PsIV	4	RM	10	6	5110	1022	3577
116	3309	RV	4	RM	10	6	5956	1191	4169
118	1644	ŁV	4	RM	10	6	2959	592	2071
120	5075	PsIV	4	RM	10	6	9135	1827	6395
<b>S u m a</b>								<b>237 802</b>	<b>832 306</b>

### 6.1.2. Opłaty adiacenckie

Opłaty adiacenckie mogą być pobierane w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną i wtórnego scalenia i podziału gruntów.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się pobierania opłat adiacenckich.

### 6.1.3. Wzrost podatku od nieruchomości

Podatki od nieruchomości pobierane są od powierzchni gruntu i od powierzchni użytkowej budynków i wartości budowli. Wzrost podatków w skutek uchwalenia planu nastąpi na obszarze opracowania ze względu na zmianę użytkowania gruntów z rolnych na mieszkaniowe i usługowe oraz ze względu na dopuszczenie nowej zabudowy. Analiza wzrostu podatku dokonana została oddzielnie dla gruntów i budynków.

#### Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych

Dla poszczególnych wydzielonych terenów w tabeli 1, które mogą spowodować wzrost podatku od nieruchomości gruntowych zastosowano następującą metodę obliczeń w wariantach optymistycznych i pesymistycznych ustalając minimalny i maksymalny prognozowany wzrost podatku od nieruchomości.

$$Dpg_{\min} = P \cdot (Sp_B - Sp_A) \cdot T \cdot kpg_{\min}$$

$$Dpg_{\max} = P \cdot (Sp_B - Sp_A) \cdot T \cdot kpg_{\max}$$

- Dpg<sub>min</sub>** - prognozowany minimalny wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych  
**Dpg<sub>max</sub>** - prognozowany maksymalny wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych  
**P** - powierzchnia analizowanego terenu z tabeli nr 1 w ha  
**Sp<sub>A</sub>** - stawka podatku od gruntu przed zmianą planu w zł/ha na rok  
**Sp<sub>B</sub>** - stawka podatku od gruntu po zmianie planu w zł/ha na rok  
**T** - okres prognozowania – 10 lat  
**kpg<sub>min</sub>** - współczynnik minimalny wystąpienia wzrostu podatku (dla terenu opracowania ustalony na 0,2)  
**kpg<sub>max</sub>** - współczynnik maksymalny wystąpienia wzrostu podatku (dla terenu opracowania ustalony na 0,7)

**Tabela 4. Prognozowany wzrost dochodów miasta z podatku od nieruchomości gruntowych  
(w okresie 10 lat)**

Nr terenu z tab. 1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (ha)	Klaso-użytek	Sp <sub>A</sub> (zł/ha) za rok	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	Sp <sub>B</sub> (zł/ha) za rok	(Sp <sub>B</sub> - Sp <sub>A</sub> ) (zł/ha) za rok	Dp	Dp <sub>min</sub>	Dp <sub>max</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
35	0,33	S/RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	13 112	2 622	9 178
36	0,2265	RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	9 000	1 800	6 300
37	0,2536	RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	10 076	2 015	7 054
38	0,1347	RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	5 352	1 070	3 746
39	0,1344	RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	5 340	1 068	3 738
40	0,2171	RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	8 626	1 725	6 038
41	1,1515	RV	26,64	U/MN	4000	3973,36	45 753	9 151	32 027
42	0,5879	RV	26,64	U/ZP	3000	2973,36	17 480	3 496	12 236
43	0,3937	RV	26,64	MN	3000	2973,36	11 706	2 341	8 194
44	0,1451	PsV	17,76	MN	3000	2982,24	4 327	865	3 029
45	0,0962	LzV	48,12	U/ZP	3000	2951,88	2 840	568	1 988
46	0,0679	RV	26,64	KS	4000	3973,36	2 698	540	1 889
49	1,4995	ŁV	17,76	P/U	5000	4982,24	74 709	14 942	52 296

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY-CENTRUM C

51	0,2504	ŁVI	13,32	P/U	5000	4986,68	12 487	2 497	8 741
52	0,5302	PsVI	13,32	P/U	5000	4986,68	26 439	5 288	18 508
53	0,9975	RV	26,64	P/U	5000	4973,36	49 609	9 922	34 726
55	1,0372	PsV	17,76	P/U	5000	4982,24	51 676	10 335	36 173
56	0,999	PsIV	62,16	P/U	5000	4937,84	49 329	9 866	34 530
57	0,9617	PSIV	62,16	P/U	5000	4937,84	47 487	9 497	33 241
58	0,075	Ps	17,76	MN/U	4000	3982,24	2 987	597	2 091
59	0,0693	Ps	17,76	MN/U	4000	3982,24	2 760	552	1 932
60	0,0718	Ps	17,76	MN/U	4000	3982,24	2 859	572	2 001
62	0,343	PsV	17,76	MN	3000	2982,24	10 229	2 046	7 160
63	0,7789	RV	26,64	MN	3000	2973,36	23 160	4 632	16 212
68	0,0597	RV	26,64	MN	3000	2973,36	1 775	355	1 243
69	0,2862	RV	26,64	MN	3000	2973,36	8 510	1 702	5 957
84	1,3072	PsV	17,76	MNW	3000	2982,24	38 984	7 797	27 289
85	0,1378	PsV	17,76	MN	3000	2982,24	4 110	822	2 877
86	1,2632	PsV	17,76	ZP/U	3000	2982,24	37 672	7 534	26 370
87	0,1058	PsV	17,76	MN	3000	2982,24	3 155	631	2 209
88	1,5908	PsV	17,76	ZP/U	3000	2982,24	47 441	9 488	33 209
89	1,3049	RV	26,64	ZP/U	3000	2973,36	38 799	7 760	27 160
90	0,8896	PsV	17,76	MNW	3000	2982,24	26 530	5 306	18 571
96	0,1958	RV	26,64	MN	3000	2973,36	5 822	1 164	4 075
98	1,0865	ŁIV	62,16	MNW	3000	2937,84	31 920	6 384	22 344
109	1,9125	RIVb	66,6	U	5000	4933,4	94 351	18 870	66 046
<b>S u m a</b>								<b>165 822</b>	<b>580 377</b>

Stawki podatku przed zmianą planu ustalono w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i ewidencję gruntów. Stawki podatku po uchwaleniu planu ustalono na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów. Współczynniki ustalono w oparciu o analizę rynku nieruchomości i potencjału inwestycyjnego terenu.

#### Wzrost podatku od nieruchomości - budynków

Podatek od nieruchomości – budynków naliczany jest w stosunku do powierzchni użytkowej budynku i jego przeznaczenia. Projekt planu, dopuszczając nowe tereny pod zabudowę, ustalił maksymalny wskaźnik zabudowy stanowiący stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu/działki. Aby uzyskać orientacyjną powierzchnię użytkową budynków dopuszczoną w projekcie planu, wskaźnik intensywności zabudowy na poszczególnych terenach (ustalony w projekcie planu) pomniejszono o 20% i przemnożono przez powierzchnię odpowiedniego terenu.

Wszystkie tereny, na których zachodzi wzrost podatku od nieruchomości dla budynków aktualnie są terenami nie zabudowanymi.

Stawki podatku po uchwaleniu planu ustalono na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów. Współczynniki ustalono w oparciu o analizę rynku nieruchomości i potencjału inwestycyjnego terenu.

Dla poszczególnych terenów wydzielonych w tabeli 1, które mogą spowodować wzrost podatku od nieruchomości – budynków zastosowano następującą metodę obliczeń w wariantach optymistycznych i pesymistycznych ustalając minimalny i maksymalny prognozowany wzrost podatku od nieruchomości.

$$Dpb_{\min} = Pu \cdot Sp \cdot T \cdot kpb_{\min}$$

$$Dpb_{\max} = Pu \cdot Sp \cdot T \cdot kpb_{\max}$$

- Dpb<sub>min</sub>** - prognozowany minimalny wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości – budynków  
**Dpb<sub>max</sub>** - prognozowany maksymalny wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości – budynków  
**Pu** - powierzchnia użytkowa budynków dopuszczona w projekcie planu zgodnie z ustalonym wskaźnikiem intensywności zabudowy  $Pu = (P \cdot k_{zab}) - 20\%(P \cdot k_{zab})$ , gdzie: P - powierzchnia analizowanego terenu z tabeli 1 w m<sup>2</sup>, k<sub>zab</sub> - wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w projekcie planu  
**Sp** - stawka podatku od powierzchni użytkowej budynków  
**T** - okres prognozowania = 10 lat  
**kpb<sub>min</sub>** - współczynnik minimalny wystąpienia wzrostu podatku (dla terenu opracowania ustalony na 0,2)  
**kpb<sub>max</sub>** - współczynnik maksymalny wystąpienia wzrostu podatku (dla terenu opracowania ustalony na 0,7)

**Tabela 5. Prognozowany wzrost dochodów miasta z podatku od nieruchomości – budynki  
(w okresie 10 lat)**

Nr terenu z tab. 1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	k <sub>zab</sub> , wskaźnik intensywności zabudowy	Pu, orientacyjna powierzchnia użytkowa budynków (m <sup>2</sup> )	Sp, stawka podatku (zł/m <sup>2</sup> )	Dp <sub>min</sub>	Dp <sub>max</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8
2	4303	RM	0,15	645,45	0,51	658	2 304
3	4899	RM	0,15	734,85	0,51	750	2 623
4	3252	RM	0,15	487,8	0,51	498	1 741
5	1941	RM	0,15	291,15	0,51	297	1 039
8	5509	RM	0,15	826,35	0,51	843	2 950
9	7653	RM	0,15	1147,95	0,51	1 171	4 098
10	1418	RM/RU	0,15	212,7	0,51	217	759
11	1292	RM/RU	0,15	193,8	0,51	198	692
12	412	RM/RU	0,15	61,8	0,51	63	221
13	360	RM/RU	0,15	54	0,51	55	193
14	2654	RM/RU	0,15	398,1	0,51	406	1 421
15	7571	RM/RU	0,15	1135,65	0,51	1 158	4 054
17	4840	RM/RU	0,15	726	0,51	741	2 592
18	2338	RM/RU	0,15	350,7	0,51	358	1 252
19	2983	RM/RU	0,15	447,45	0,51	456	1 597
20	2063	RM	0,15	309,45	0,51	316	1 105
22	5959	RM/RU	0,15	893,85	0,51	912	3 191
23	805	RM/RU	0,15	120,75	0,51	123	431
25	1139	RM/RU	0,15	170,85	0,51	174	610
26	693	RM/RU	0,15	103,95	0,51	106	371
27	823	RM/RU	0,15	123,45	0,51	126	441
28	2775	RM/RU	0,15	416,25	0,51	425	1 486
30	325	RM/RU	0,15	48,75	0,51	50	174
31	1336	RM/RU	0,15	200,4	0,51	204	715
35	3300	U/MN	0,7	2310	5,00	23 100	80 850
36	2265	U/MN	0,7	1585,5	5,00	15 855	55 493
37	2536	U/MN	0,7	1775,2	5,00	17 752	62 132
38	1347	U/MN	0,7	942,9	5,00	9 429	33 002
39	1344	U/MN	0,7	940,8	5,00	9 408	32 928
40	2171	U/MN	0,7	1519,7	5,00	15 197	53 190
41	11515	U/MN	0,7	8060,5	5,00	80 605	282 118
42	5879	U/ZP	0,15	881,85	17,31	30 530	106 854
43	3937	MN	0,3	1181,1	0,51	1 205	4 217
44	1451	MN	0,3	435,3	0,51	444	1 554
45	962	U/ZP	0,15	144,3	17,31	4 996	17 485
49	14995	P/U	1,5	22492,5	17,31	778 690	2 725 416
51	2504	P/U	1,5	3756	17,31	130 033	455 115
52	5302	P/U	1,5	7953	17,31	275 333	963 665
53	9975	P/U	1,5	14962,5	17,31	518 002	1 813 006
55	10372	P/U	1,5	15558	17,31	538 618	1 885 163
56	9990	P/U	1,5	14985	17,31	518 781	1 815 732
57	9617	P/U	1,5	14425,5	17,31	499 411	1 747 938
58	750	MN/U	0,7	525	2,50	2 625	9 188
59	693	MN/U	0,7	485,1	2,50	2 426	8 489
60	718	MN/U	0,7	502,6	2,50	2 513	8 796
62	3430	MN	0,3	1029	0,51	1 050	3 674
63	7789	MN	0,3	2336,7	0,51	2 383	8 342
68	597	MN	0,3	179,1	0,51	183	639
69	2862	MN	0,3	858,6	0,51	876	3 065
70	1494	RM	0,15	224,1	0,51	229	800
71	1889	RM	0,15	283,35	0,51	289	1 012
73	1205	RM	0,15	180,75	0,51	184	645
74	544	RM	0,15	81,6	0,51	83	291
75	2792	RM	0,15	418,8	0,51	427	1 495
76	1091	RM	0,15	163,65	0,51	167	584
78	4337	MN	0,3	1301,1	0,51	1 327	4 645
79	318	MN	0,3	95,4	0,51	97	341
82	2409	RM	0,15	361,35	0,51	369	1 290
84	13072	MNW	0,7	9150,4	0,51	9 333	32 667
85	1378	MN	0,3	413,4	0,51	422	1 476
86	12632	ZP/U	0,15	1894,8	17,31	65 598	229 593

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY–CENTRUM C

87	1058	MN	0,3	317,4	0,51	324	1 133
88	15908	ZP/U	0,15	2386,2	17,31	82 610	289 136
89	13049	ZP/U	0,15	1957,35	17,31	67 763	237 172
90	8896	MNW	0,7	6227,2	0,51	6 352	22 231
96	1958	MN	0,3	587,4	0,51	599	2 097
98	10865	MNW	0,7	7605,5	0,51	7 758	27 152
105	17180	MN/RM	0,15	2577	0,51	2 629	9 200
106	1714	RM/MN	0,15	257,1	0,51	262	918
107	2317	RM/MN	0,15	347,55	0,51	355	1 241
109	19125	U	1,5	28687,5	17,31	993 161	3 476 064
112	16774	RM	0,15	2516,1	0,51	2 566	8 982
114	2839	RM	0,15	425,85	0,51	434	1 520
116	3309	RM	0,15	496,35	0,51	506	1 772
118	1644	RM	0,15	246,6	0,51	252	880
120	5075	RM	0,15	761,25	0,51	776	2 718
121	4255	RM	0,15	638,25	0,51	651	2 279
122	689	RM	0,15	103,35	0,51	105	369
<b>S u m a</b>						<b>4 735 375</b>	<b>16 573 812</b>

#### 6.1.4. Sprzedaż nieruchomości gminnych

Zmiany wprowadzone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego polegające na przeznaczeniu terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej i komercyjnej, dotyczą również gruntów będących we władaniu samorządu.

Skutkiem uchwalenia planu jest różnica pomiędzy ceną, jaką gmina mogłaby uzyskać ze sprzedaży gruntów przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu. W wariantcie „optymistycznym” zakłada się, że zostaną sprzedane wszystkie grunty, na których zaszła zmiana, a w wariantcie „pesymistycznym”, że sprzedane zostanie 50 % tych terenów.

Dla poszczególnych terenów wydzielonych w tabeli 1, które mogą zostać sprzedane przez gminę i na których następuje wzrost ceny sprzedaży spowodowany zmianą przeznaczenia terenu w projekcie planu, zastosowano następującą metodę obliczeń w wariantach optymistycznym i pesymistycznym, ustalając minimalny i maksymalny prognozowany wzrost dochodów, jakie gmina może uzyskać ze sprzedaży gruntów komunalnych:

$$D_{s_{\min}} = P \cdot (W_B - W_A) \cdot 0,5$$

$$D_{s_{\max}} = P \cdot (W_B - W_A)$$

- $D_{s_{\min}}$  - prognozowany minimalny wzrost dochodu ze sprzedaży gruntów komunalnych  
 $D_{s_{\max}}$  - prognozowany maksymalny wzrost dochodu ze sprzedaży gruntów komunalnych  
**P** - powierzchnia analizowanego terenu z tabeli 1 w m<sup>2</sup>  
 $W_A$  - wartość 1 m<sup>2</sup> terenu o funkcji przed zmianą planu  
 $W_B$  - wartość 1 m<sup>2</sup> terenu o funkcji po zmianie planu

**Tabela 6. Prognozowany wzrost dochodów miasta mogący wystąpić ze sprzedaży gruntów komunalnych**

Nr terenu z tab.1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu	$W_A$ (zł/m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	$W_B$ (zł/m <sup>2</sup> )	$(W_B \cdot W_A)$ (zł/m <sup>2</sup> )	Ds. wzrost dochodu ze sprzedaży gruntów komunalnych	$D_{s_{\min}}$	$D_{s_{\max}}$
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
63	7789	RV	3	MN	18	15	116835	58 418	116 835
68	597	RV	3	MN	18	15	8955	4 478	8 955
69	2862	RV	3	MN	18	15	42930	21 465	42 930
70	1494	PsV	3	RM	5	2	2988	1 494	2 988
71	1889	Ws/n	3	RM	5	2	3778	1 889	3 778
82	2409	PsV	3	RM	5	2	4818	2 409	4 818
98	10865	ŁIV	3	MNW	18	15	162975	81 488	162 975
121	4255	RIVb	3	RM	5	2	8510	4 255	8 510
122	689	RV	3	RM	5	2	1378	689	1 378
<b>S u m a</b>								<b>176 584</b>	<b>353 167</b>

### 6.1.5. Opłata od czynności cywilnoprawnych

Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 2003, poz. 1966), określając źródła dochodów samorządów, ustala opłatę od czynności cywilnoprawnych jako jeden z dochodów gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 86, poz. 959 z późniejszymi zmianami) stawka podatku od sprzedaży nieruchomości wynosi 2%. Wzrost tego podatku w wyniku uchwalenia planu związany jest ze wzrostem wartości nieruchomości.

Na podstawie analizy obrotu nieruchomościami oraz potencjału rozwojowego gminy ustalono maksymalne i minimalne wskaźniki prawdopodobieństwa wzrostu podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży nieruchomości – ustalając minimalny wskaźnik na 10 % maksymalny na 70 %.

Dla poszczególnych terenów wydzielonych w tabeli 1, które mogą spowodować wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych, zastosowano następującą metodę obliczeń w wariantach optymistycznym i pesymistycznym, ustalając minimalny i maksymalny prognozowany wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych (od umowy sprzedaży nieruchomości)

$$Ocp_{min} = 0,02 \cdot P \cdot (W_B - W_A) \cdot kcp_{min}$$

$$Ocp_{max} = 0,02 \cdot P \cdot (W_B - W_A) \cdot kcp_{max}$$

- Ocp<sub>min</sub>** - prognozowany minimalny wzrost dochodu gminy opłaty od czynności cywilnoprawnych
- Ocp<sub>max</sub>** - prognozowany maksymalny wzrost dochodu gminy opłaty od czynności cywilnoprawnych
- P** - powierzchnia analizowanego terenu z tabeli 1 w m<sup>2</sup>
- W<sub>A</sub>** - wartość 1 m<sup>2</sup> terenu o funkcji przed zmianą planu,.
- W<sub>B</sub>** - wartość 1 m<sup>2</sup> terenu o funkcji po zmianie planu,
- kcp<sub>min</sub>** - współczynnik minimalny wystąpienia wzrostu opłaty od czynności cywilnoprawnych (dla terenu opracowania ustalony na 0,1)
- kcp<sub>max</sub>** - współczynnik maksymalny wystąpienia wzrostu opłaty od czynności cywilnoprawnych (dla terenu opracowania ustalony na 0,7)

**Tabela 7. Prognozowany wzrost dochodów miasta z opłaty od czynności cywilnoprawnych**

Nr terenu z tab.1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (m2)	Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu	W <sub>A</sub> (zł/m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	W <sub>B</sub> (zł/m <sup>2</sup> )	(W <sub>B</sub> ·W <sub>A</sub> ) (zł/m <sup>2</sup> )	Ocp, wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	Ocp <sub>min</sub>	Ocp <sub>max</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2356	ŁIV	4	ZPN	15	11	518	52	363
2	4303	ŁV	4	RM	10	6	516	52	361
3	4899	ŁVI	4	RM	10	6	588	59	412
4	3252	PsV	4	RM	10	6	390	39	273
5	1941	ŁVI	4	RM	10	6	233	23	163
6	760	PsV	4	KDPJ	10	6	91	9	64
7	184	ŁVI	4	KDPJ	10	6	22	2	15
8	5509	RVI	4	RM	10	6	661	66	463
9	7653	ŁV	4	RM	10	6	918	92	643
10	1418	ŁV	4	RM/RU	10	6	170	17	119
11	1292	Ł	4	RM/RU	10	6	155	16	109
12	412	RV	4	RM/RU	10	6	49	5	35
13	360	WS	4	RM/RU	10	6	43	4	30
14	2654	ŁV	4	RM/RU	10	6	318	32	223
15	7571	RVI	4	RM/RU	10	6	909	91	636
16	585	RVI	4	KDPJ	10	6	70	7	49
17	4840	PSV	4	RM/RU	10	6	581	58	407
18	2338	RV	4	RM/RU	10	6	281	28	196
19	2983	ŁV	4	RM/RU	10	6	358	36	251
20	2063	ŁV	4	RM	10	6	248	25	173
21	1333	ŁV	4	KDPJ	10	6	160	16	112
22	5959	RV	4	RM/RU	10	6	715	72	501
23	805	Ws/N	4	RM/RU	10	6	97	10	68
25	1139	RV	4	RM/RU	10	6	137	14	96
26	693	Ps	4	RM/RU	10	6	83	8	58
27	823	ŁV	4	RM/RU	10	6	99	10	69
28	2775	PsV	4	RM/RU	10	6	333	33	233
30	325	Ws/n	4	RM/RU	10	6	39	4	27
31	1336	N	4	RM/RU	10	6	160	16	112
35	3300	S/RV	4	U/MN	20	16	1056	106	739

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOWARY – JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY-CENTRUM C

36	2265	RV	4	U/MN	20	16	725	72	507
37	2536	RV	4	U/MN	20	16	812	81	568
38	1347	RV	4	U/MN	20	16	431	43	302
39	1344	RV	4	U/MN	20	16	430	43	301
40	2171	RV	4	U/MN	20	16	695	69	486
41	11515	RV	4	U/MN	20	16	3685	368	2 579
42	5879	RV	4	U/ZP	15	11	1293	129	905
43	3937	RV	4	MN	18	14	1102	110	772
44	1451	PsV	4	MN	18	14	406	41	284
45	962	LzV	4	U/ZP	15	11	212	21	148
46	679	RV	4	KS	10	6	81	8	57
47	1700	Bi	4	KDG	10	6	204	20	143
48	1392	B/RV	10	KDG	10	0	0	0	0
49	14995	ŁV	4	P/U	25	21	6298	630	4 409
50	982	ŁV	4	KDG	10	6	118	12	82
51	2504	ŁVI	4	P/U	25	21	1052	105	736
52	5302	PsVI	4	P/U	25	21	2227	223	1 559
53	9975	RV	4	P/U	25	21	4190	419	2 933
54	3310	RV	4	KDG	10	6	397	40	278
55	10372	PsV	4	P/U	25	21	4356	436	3 049
56	9990	PsIV	4	P/U	25	21	4196	420	2 937
57	9617	PSIV	4	P/U	25	21	4039	404	2 827
58	750	Ps	4	MN/U	20	16	240	24	168
59	693	Ps	4	MN/U	20	16	222	22	155
60	718	Ps	4	MN/U	20	16	230	23	161
61	1566	Bp	10	KDPJ	10	0	0	0	0
62	3430	PsV	4	MN	18	14	960	96	672
63	7789	RV	4	MN	18	14	2181	218	1 527
65	315	B	10	KDL	10	0	0	0	0
66	851	B	10	ZP	15	5	85	9	60
68	597	RV	4	MN	18	14	167	17	117
69	2862	RV	4	MN	18	14	801	80	561
70	1494	PsV	4	RM	10	6	179	18	125
71	1889	Ws/n	4	RM	10	6	227	23	159
73	1205	Ws/N	4	RM	10	6	145	14	101
74	544	PsV	4	RM	10	6	65	7	46
75	2792	PsV	4	RM	10	6	335	34	235
76	1091	RV	4	RM	10	6	131	13	92
78	4337	RV	4	MN	18	14	1214	121	850
79	318	PsV	4	MN	18	14	89	9	62
80	614	PsV	4	ZP	15	11	135	14	95
81	821	RV	4	ZP	15	11	181	18	126
82	2409	PsV	4	RM	10	6	289	29	202
84	13072	PsV	4	MNW	18	14	3660	366	2 562
85	1378	PsV	4	MN	18	14	386	39	270
86	12632	PsV	4	ZP/U	15	11	2779	278	1 945
87	1058	PsV	4	MN	18	14	296	30	207
88	15908	PsV	4	ZP/U	15	11	3500	350	2 450
89	13049	RV	4	ZP/U	15	11	2871	287	2 010
90	8896	PsV	4	MNW	18	14	2491	249	1 744
92	880	PsV	4	KDL	10	6	106	11	74
96	1958	RV	4	MN	18	14	548	55	384
97	1104	RV	4	KDL	10	6	132	13	93
98	10865	ŁIV	4	MNW	18	14	3042	304	2 130
101	1124	RV	4	KDL	10	6	135	13	94
104	2495	PSIV	4	KDD	10	6	299	30	210
105	17180	PSIV	4	MN/RM	10	6	2062	206	1 443
106	1714	RV	4	RM/MN	10	6	206	21	144
107	2317	Ps	4	RM/MN	10	6	278	28	195
108	2179	Ba	10	KDD	10	0	0	0	0
109	19125	RIVb	4	U	25	21	8033	803	5 623
110	1402	RIVb	4	KDP	10	6	168	17	118
112	16774	RIVb	4	RM	10	6	2013	201	1 409
113	482	RIVb	4	KDP	10	6	58	6	40
114	2839	PsIV	4	RM	10	6	341	34	238
116	3309	RV	4	RM	10	6	397	40	278
118	1644	ŁV	4	RM	10	6	197	20	138
120	5075	PsIV	4	RM	10	6	609	61	426
121	4255	RIVb	4	RM	10	6	511	51	357
122	689	RV	4	RM	10	6	83	8	58
<b>Suma</b>								<b>9 002</b>	<b>63 016</b>

## 6.2. Koszty Miasta

### 6.2.1. Wykup nieruchomości na cele publiczne

Wyznaczone w planie przebiegi dróg lokalnych oraz dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych, będą wymagać wykupienia gruntów na ich realizację, a tym samym stanowić obciążenie budżetu gminy. Ponadto wykupieniu na cele publiczne będą wymagać niezbędne poszerzenia dróg dojazdowych, które nie spełniają normatywnych szerokości.

Realizacja celów publicznych wymaga również wykupienia nieruchomości pod zieleń urządzoną.

Do czasu realizacji celów publicznych dopuszczalne jest dotychczasowe użytkowanie terenu.

**Tabela 8. Koszty miasta mogące wynikać z wykupu nieruchomości na cele publiczne**

Nr terenu z tab.1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (m <sup>2</sup> )	Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	Cena jednostkowa z tabeli 2 (zł/m <sup>2</sup> )	Koszty obciążające budżet miasta (zł)
1	2	3	4	5	6
1	2356	ŁIV	ZPN	4	9 424
6	760	PsV	KDPJ	4	3 040
7	184	ŁVI	KDPJ	4	736
16	585	RVI	KDPJ	4	2 340
21	1333	ŁV	KDPJ	4	5 332
34	1296	S/RV	KDPJ	10	12 960
47	1700	Bi	KDG	20	34 000
48	1392	B/RV	KDG	20	27 840
50	982	ŁV	KDG	4	3 928
54	3310	RV	KDG	4	13 240
61	1566	Bp	KDPJ	20	31 320
65	315	B	KDL	20	6 300
66	851	B	ZP	20	17 020
80	614	PsV	ZP	4	2 456
81	821	RV	ZP	4	3 284
92	880	PsV	KDL	4	3 520
97	1104	RV	KDL	4	4 416
101	1124	RV	KDL	4	4 496
104	2495	PSIV	KDD	4	9 980
108	2179	Ba	KDD	20	43 580
110	1402	RIVb	KDP	4	5 608
113	482	RIVb	KDP	4	1 928
<b>S u m a</b>					<b>246 748</b>

### 6.2.2. Koszty infrastruktury technicznej

**Tabela 9. Koszty infrastruktury technicznej**

Lp.	Elementy infrastruktury	Cena jednostkowa z uwzględnieniem współczynnika regionalnego (0,85)	Wielkość wynikająca z projektu planu	Szacunkowa wartość
1	2	3	4	5
1	Jezdnie i place o nawierzchni asfaltowej	10 800/100 m <sup>2</sup>	21 206 m <sup>2</sup>	2 290 248
2	Ciągi piesze i chodniki z płyt betonowych lub asfaltu	3700/100 m <sup>2</sup>	6 532 m <sup>2</sup>	241 684
5	Zagospodarowanie zieleni	2 500/1000 m <sup>2</sup>	7 345 m <sup>2</sup>	18 362
<b>SUMA</b>				<b>2 550 294</b>

### 6.2.3. Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie zaistniały zmiany wpływające w dużym stopniu na obniżenie wartości nieruchomości, które skutkowałyby roszczeniami zarówno w trybie art. 36 ust.3 jak i art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym prognozuje się, że odszkodowanie za spadek nieruchomości nie wystąpi na obszarze opracowania.

### 6.2.4. Spadek podatku od nieruchomości

Spadek podatku od nieruchomości dotyczy sytuacji, w której ze względu na wykupienie gruntów na cele publiczne pod drogi i zieleń izolacyjną, przestanie być pobierany podatek od gruntów rolnych. Wysokość spadku podatku obliczono w oparciu o ogólnie obowiązujące prawo w okresie czasowym 10 lat i ustalono, że prognozowany spadek podatku w tym okresie wynosić będzie 115 362 zł.

**Tabela 10. Spadek podatku od nieruchomości**

Nr terenu z tab. 1	Powierzchnia, na której nastąpiła zmiana (ha)	Klaso-użytek	Sp (zł/m <sup>2</sup> ) za rok	Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu	Kpg
1	2	3	4	5	6
1	0,2356	ŁIV	62,16	ZPN	146
6	0,076	PsV	17,76	KDPJ	13
7	0,0184	ŁVI	13,32	KDPJ	2
16	0,0585	RVI	17,76	KDPJ	10
21	0,1333	ŁV	17,76	KDPJ	24
24	0,0749	RV	26,64	KDW	20
29	0,0626	PsV	17,76	KDW	11
32	0,0345	RIVb	66,6	KDPJ	23
33	0,0991	RV	26,64	KDPJ	26
34	0,1296	S/RV	26,64	KDPJ	35
47	0,17	Bi	4000	KDG	6 800
48	0,1392	B/RV	4000	KDG	5 568
50	0,0982	ŁV	17,76	KDG	17
54	0,331	RV	26,64	KDG	88
61	0,1566	Bp	4000	KDPJ	6 264
64	0,1468	RV	26,64	KDPJ	39
65	0,0315	B	4000	KDL	1 260
66	0,0851	B	4000	ZP	3 404
67	0,1177	RV	26,64	ZPN	31
72	0,0158	RV	26,64	KDW	4
77	0,0794	RV	26,64	KDW	21
80	0,0614	PsV	17,76	ZP	11
81	0,0821	RV	26,64	ZP	22
83	0,3939	PsV	17,76	KDW	70
91	0,233	PsV	17,76	KDW	41
92	0,088	PsV	17,76	KDL	16
93	1,0476	B	4000	ZPN	41 904
94	0,0968	B	4000	ZPN	3 872
95	0,5059	Bp	4000	ZP	20 236
97	0,1104	RV	26,64	KDL	29
99	0,0969	Bp	4000	KDL	3 876
100	0,1262	B	4000	KDL	5 048
101	0,1124	RV	26,64	KDL	30
102	0,121	B	4000	KDD	4 840
103	0,0613	Bp	4000	KDD	2 452
104	0,2495	PSIV	62,16	KDD	155
108	0,2179	Ba	4000	KDD	8 716
110	0,1402	RIVb	66,6	KDP	93
111	0,0822	RIVb	66,6	KDW	55
113	0,0482	RIVb	66,6	KDP	32
115	0,0188	PsIV	62,16	KDW	12
117	0,0218	RV	26,64	KDW	6
119	0,0818	ŁV	17,76	KDW	15
123	0,0341	RIVb	66,6	KDP	23
<b>Suma</b>					<b>115 362</b>

## 7. Zestawienie

**Tabela 11. Zestawienie dochodów i kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego**

Wyszczególnienie		Wartość minimalna (zł)	Wartość maksymalna (zł)
<b>Szacunkowe dochody</b>	Opłata planistyczna	237 802	832 306
	Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych	165 822	580 377
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	4 735 375	16 573 812
	Wzrost dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych	176 584	353 167
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	9 002	63 016
<b>Razem wzrost dochodów</b>		<b>5 324 585</b>	<b>18 402 678</b>
<b>Szacunkowe koszty</b>	Wykup gruntów na cele publiczne	-246 748	-246 748
	Koszty infrastruktury technicznej	-2 550 294	-2 550 294
	Spadek podatku od nieruchomości	-115 362	-115 362
<b>Razem koszty</b>		<b>-2 912 404</b>	<b>-2 912 404</b>
<b>BILANS</b>		<b>2 412 181</b>	<b>15 490 274</b>

## 8. Wnioski i zalecenia

Zgodnie z przedstawionymi powyżej celami prognozy przypomnieć należy, że niniejsza prognoza nie stanowi kosztorysu i nie określa nakładów inwestycyjnych, jakie poniesie gmina w związku z realizacją planu miejscowego.

Wynikające z prognozy wielkości dochodów gminy oraz wielkości kosztów spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się podzielić na dwa okresy ich wystąpienia. Okres I do 5 lat od daty wejścia w życie planu, okres II do lat 10.

W **okresie I** prognozuje się wystąpienie po stronie dochodów:

- a) pełnej (100%) opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości, tj. w wysokości min. 238 tys. zł, maks. 832 zł,
- b) 50 % wartości wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych, tj. w wysokości min. 83 tys. zł, maks. 290 tys. zł,
- c) 50 % wartości wzrostu podatku od nieruchomości kubaturowych, tj. w wysokości min. 2 368 tys. zł, maks. 8 287 tys. zł,
- d) 50 % wartości sprzedaży gruntów gminnych, tj. w wysokości min. 88 tys. zł, maks. 177 tys. zł,
- e) 50 % wartości wzrostu opłat od czynności cywilnoprawnych, tj. w wysokości min. 4 tys. zł, maks. 32 tys. zł.

**Łączny wzrostu dochodów w okresie prognozy wyniesie: min. 2 781 zł, maks. 9 618 zł**

Minimalny wzrost dochodów, które wystąpią w pierwszym okresie po wejściu planu w życie pozwoli na pokrycie 100 % kosztów związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego:

W **okresie II** prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, tj. min. 2 544 tys. zł i maks. 8 785 tys. zł.

Osiągnięcie prognozowanego wyniku finansowego wymaga aktywnej polityki gminy w gospodarowaniu przestrzenią.