

PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTO KOBYLIN
OBRĘB ULIC: KOLEJOWA - KOPRNIKA

OPRACOWANIE:
mgr TOMASZ WIATROSZAK

WRZESIEŃ 2009



SPIS TREŚCI

<u>I. WSTĘP</u>	3
<u>II. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE</u>	6
<u>III. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	7
<u>IV. ANALIZA BUDŻETU I ZADAŃ INWESTYCYJNYCH GMINY KOBYLIN W 2009 R.</u>	9
<u>V. ZAŁOŻENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	11
<u>VI. PROGNOZA WPŁYWU ZMIANY PLANU NA DOCHODY GMINY KOBYLIN</u>	12
1. <u>OPLATA PLANISTYCZNA</u>	12
2. <u>WPŁYWY Z OPLATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU PODZIAŁU GRUNTU</u>	12
3. <u>WPŁYWY Z OPLATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</u>	13
4. <u>WPŁYWY Z PODATKÓW LOKALNYCH</u>	13
5. <u>WPŁYWY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY DZIAŁEK</u>	14
6. <u>WPŁYWY Z OPLAT DO CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH</u>	14
<u>VII. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY PLANU NA WYDATKI GMINY KOBYLIN</u>	15
1. <u>JEDNORAZOWE KOSZTY UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	15
2. <u>ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI GRUNTU I KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH</u>	15
3. <u>PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY</u>	15
4. <u>KOSZT PODZIAŁU GEODEZYJNEGO</u>	17
<u>VIII. ZESTAWIENIE WYNIKÓW PROGNOZY</u>	18
<u>IX. WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY</u>	19

I. WSTĘP

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie skutków wpływu na finanse gminy Kobylin, zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa – Kopernika w Kobylinie.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) w art. 1 ust. 2 wśród elementów, jakie należy uwzględniać w procesie planowania przestrzennego, w pkt. 6 wymienia walory ekonomiczne przestrzeni definiowane jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Art. 17 ww. ustawy określający tok postępowania przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakłada na wójta, burmistrza lub prezydenta obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Prognoza ta ma zadanie oszacowanie obciążeń i przychodów dla budżetu gminy, jakie nastąpią na skutek z uchwalenia zmiany planu miejscowego oraz sformułowanie wniosków pozwalających zoptymalizować założone rozwiązania przestrzenne pod kątem efektywności ekonomicznej.

Tak scharakteryzowany cel opracowania potwierdza rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), które w § 11 stwierdza, że prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń zmiany 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 opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36. ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Opracowanie zawiera:

- charakterystykę terenu, dla którego sporządzana jest zmiana planu
- analizę budżetu gminy i planów inwestycyjnych
- obliczenie natychmiastowych skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poziom dochodów i wydatków oraz prognozę skutków uchwalenia zmiany planu na finanse gminy w latach następnych.

Podstawowym celem każdej Gminy jest osiągnięcie stabilnego rozwoju, wzrost poziomu i jakości życia mieszkańców. Zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych Gminy.

W szczególności zadania własne obejmują m in. sprawy:

- Ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej
- Gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.
- Utrzymywania i rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska:
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie

- utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych
- Ochrony zdrowia
- Edukacji
- Kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji
- Porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli.

Zadania te realizowane są ze środków własnych Gminy lub subwencji.

Środki przeznaczone są na płace personelu, utrzymanie istniejących obiektów w należytym stanie technicznym, a także na modernizację i budowę obiektów nowych.

W tym celu Gmina sporządza wieloletni plan inwestycyjny, w którym planuje zadania inwestycyjne biorąc pod uwagę stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców, wymogi ochrony środowiska a także swoje realne możliwości finansowe.

W planach inwestycyjnych uwzględniane też być muszą zadania inwestycyjne wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych przez Radę Gminy.

Dla określenia prognozy finansowej kosztów i wydatków związanych ze sporządzeniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, posłużono się elementami oceny ekonomicznej inwestycji na podstawie zaktualizowanej wartości netto (NPV). Zaktualizowana, czyli zdyskontowana (przeliczona na czas obecny), wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej.

Wartość zaktualizowana netto jest to wartość otrzymana przez zdyskontowanie, oddzielnie dla każdego roku, różnicy między wpływami a wydatkami pieniężnymi przez cały okres trwania danego przedsięwzięcia, przy określonym (stałym lub zmiennym) poziomie stopy dyskontowej. Różnica zdyskontowana jest na moment prognozy.

Wartości zdyskontowane netto, otrzymane dla poszczególnych lat sumuje się, otrzymując w ten sposób wartość zaktualizowaną netto.

Koncepcja obecnej wartości oparta jest na idei, że pieniądze mają wartość czasową. Złotówka, którą posiadamy dzisiaj jest więcej warta niż złotówka, którą otrzymamy w przyszłości, ponieważ obecną złotówkę możemy teraz zainwestować, uzyskać odsetki i dysponować większą gotówką w przyszłości.

Z kolei pieniądź, który uzyskamy w przyszłości, posiada obecną wartość (mniejszą), obliczoną przez zastosowanie dyskontowania. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji, jako procesu przechodzenia od wartości dzisiejszej do wartości przyszłej.

W teorii wyceny nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera. Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego kryterium to nie obowiązuje (projekt nowego planu może być również zaakceptowany, gdy dana koncepcja przyniesie inwestorowi - gminie straty).

Wartość zerowa NPV (współczynnik IRR) oznacza, że przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające tylko dla spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Tak wyliczona stopa zwrotu (stopa dyskontowa) może być uznana jako stopa bezpieczna, gwarantująca spodziewany zwrot poniesionych nakładów z założonym okresie czasu.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

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,

r - stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny],

t - ilość lat obowiązywania planu (znaczący okres to max. 15 lat),

$\frac{1}{(1+r)^t}$ - 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. Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.¹

Niniejsze opracowanie wynika z art.17 pkt.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, nakładającego na jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem postanowień art.36 ustawy.

Zgodnie z wymogami towarzyszącego ustawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - §11, prognoza zawiera:

- prognozę dochodów własnych gminy
- prognozę wydatków gminy związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
- wnioski i zalecenia wynikające z uwzględnienia finansowych skutków przyjęcia proponowanych rozwiązań planu miejscowego

¹ Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym. Materiały seminaryjne, Elementy prognozy skutków finansowych sporządzanych dla różnych stanów prawnych nieruchomości - mgr inż. Zbigniew Witkiewicz – Szczecin, luty 2004.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie

II. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

1. Ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., nr 142 poz. 1591 ze zmianami);
2. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r., nr 136 poz. 969 ze zmianami);
3. Ustawa z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r., nr 249 poz 2104 ze zmianami);
4. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80 poz. 717 ze zmianami);
5. Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r., nr 121 poz. 844 ze zmianami);
6. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., nr 261 poz. 2603 ze zmianami);
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164 poz 717 ze zmianami);
8. Uchwała nr XXIV/147/08 Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości na 2009 rok;
9. Uchwała nr XXIV/148/08 z dnia 30.10.2008 r. Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta dla obliczenia wysokości podatku rolnego na rok 2009;
10. Uchwała nr XXVI/163/08 z 30.12.2008 r. Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie uchwalenia budżetu gminy Kobylin na rok 2009 (z załącznikami);
11. Uchwała nr XXVIII/209/05 z dnia 29.08.2005 r. Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanego w Kobylinie w obrębie ulic Kolejowa – Kopernika;
12. Uchwała nr XVII/167/09 z dnia 29.01.2009 r. Rady Miejskiej w Kobylinie o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanego w Kobylinie w obrębie ulic Kolejowa – Kopernika;
13. Mapy ewidencji gruntów
14. Wypisy z rejestru gruntów

III. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt ustala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w Kobylinie w obrębie ulic: Kolejowa - Kopernika, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kobylinie: nr XXVIII/209/05 z 29.08.2005 r

Zmiana planu obejmuje obszar miasta Kobylin o powierzchni ok. 51 ha, ograniczony:

- od strony północnej i zachodniej – granicami administracyjnymi miasta;
- od strony południowej – terenem linii kolejowej nr 14 relacji Leszno – Ostrów Wklp.;
- od strony wschodniej – ulicą Kolejową;

Sytuacja formalno prawna terenu: Teren jest własnością gminy Kobylin oraz osób, fizycznych i prawnych.

Zmiana planu spowodowana jest aktualną sytuacją panującą na rynku budowlanym w Kobylinie. W innych rejonach miasta jest do dyspozycji duża liczba niezabudowanych i uzbrojonych w dostępne media terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Należy więc unikać sytuacji konieczności wykupu gruntów pod drogi w okresie czasu objętym niniejszą prognozą. Dotyczy to również gruntów przeznaczonych na nowy cmentarz komunalny, gdyż w ciągu najbliższych kilkunastu lat wystarczy istniejący cmentarz. Nie ma też potrzeby dokonywania dalszych podziałów geodezyjnych terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i usługowe. Należy jedynie stworzyć warunki do zagospodarowania terenów należących do gminy, a przeznaczonych na obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

TABELA NR 1 – STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ USTALEŃ PLANU

L.P.	SYMBOL	WŁAŚCICIELE TERENU	POWIERZCHNIA [m ²]	UWAGI
1		2	3	
1.	1 – 2R	Własność prywatna	171 896,2	
2.	1 – 5MN	Własność prywatna	67 926,2	
3.	1 – 6MN/U	Własność prywatna	35 686,5	
4.	1 – 5U	Własność prywatna	18 759,5	
5.	1RM/MN,U	Własność prywatna	2 278,9	
6.	1P	Własność prywatna i gminy Kobylin	16 336,2	58 413,7(wł.gminy)
7.	2-4P	Własność prywatna	17 610,7	
8.	P/U	Własność prywatna	39 998,3	
9.	ZC	Własność prywatna	13 961,5	
10.	1 – 4E	Własność prywatna	238,6	
11.	Drogi i parkingi	Własność prywatna i gminy	50 863,5	12 355,8(wł.gminy)
OGÓŁEM POWIERZCHNIA			435 556,1	70 769,3

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej, składowej i usługowej, tereny zieleni izolacyjnej, tereny przeznaczone na urządzenia infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji kołowej, ciągi pieszo-jezdne i ciągi pieszo-rowerowe oraz ustalenie przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

TABELA NR 2 – FUNKCJONALNY PODZIAŁ TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ USTALEŃ PLANU

L.P.	SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA [m ²]
1	2	3	4
1.	1 – 5MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	67 926,2
2.	1 – 6MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	35 686,5
3.	1 – 5U	Tereny zabudowy usługowej	18 759,9
4.	RM,MN,U	Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej	2 278,9
5.	1 – 2P	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	92 360,6
6.	P/U	Tereny obiektów produkcyjnych z usługami	39 998,3
7.	ZC	Tereny cmentarza	13961,5
8.	1 – 4E	Tereny infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe	238,6
9.	1 – 2R	Tereny rolnicze	171896,2
10.	KDW	Istniejąca droga wewnętrzna	660,4
11.	KD-p	Teren parkingu publicznego	6294,7
12.	1 – 2KDWL	Tereny komunikacji kołowej – drogi wewnętrzne lokalne	6556,2
13.	1 – 3KDWD	Tereny komunikacji kołowej – drogi wewnętrzne dojazdowe	12585,7
14.	KDL	Tereny komunikacji kołowej – droga lokalna	12765,1
15.	1 - 2KDW-r	Rezerwa terenu pod poszerzenie drogi	4236,1
16.	1 – 6KDWP	Tereny komunikacji kołowej – ciągi pieszo-jezdne	6159,6

Ustala się w zmianie planu tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, będących w gestii gminy Kobylin: tereny oznaczone symbolami KDL, KDW, 1 – 2KDWL, 1 – 3KDWD, 1 – 2KDW-r, 1 – 6KDWP i KD-p – tereny komunikacji, ZC – teren cmentarza, 1 – 4E – tereny infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe. Tereny te w znacznej części leżą na obszarach będących własnością prywatną – będą musiały więc być wykupione przez gminę Kobylin.

IV. ANALIZA BUDŻETU I ZADAŃ INWESTYCYJNYCH GMINY KOBYLIN W 2009 R.

Dochody własne gminy obejmują dochody z różnych źródeł oddanych do dyspozycji Gminy na podstawie określonych regulacji prawnych, wraz z subwencjami i dotacjami z budżetu państwa oraz środkami na dofinansowanie zadań gminy z zewnętrznych środków pozabudżetowych.

W tabeli nr 3 przedstawiono dochody, a w tabeli nr 4 wydatki budżetowe gminy Kobylin zaplanowane na 2009 rok.

TABELA NR 3 – PLAN DOCHODÓW GMINY KOBYLIN - Dochody bieżące:

DZIAŁ	ŹRÓDŁO DOCHODÓW	PLAN
1	2	3
10	Rolnictwo i łowiectwo	2 300,00
700	Gospodarka mieszkaniowa	292 941,00
750	Administracja publiczna	65 000,00
751	Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	1 305,00
756	Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem	5 844 369,00
758	Różne rozliczenia	8 741 243,00
801	Oświata i wychowanie	299 715,00
852	Pomoc społeczna	2 579 500,00
900	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	10 000,00
926	Kultura fizyczna i sport	2 100,00
razem		17 906 873,00

Dochody majątkowe:

DZIAŁ	ROZDZIAŁ	ŹRÓDŁO DOCHODÓW	PLAN
1	2	4	5
700		Gospodarka mieszkaniowa	186 271,00
	70005	Gospodarka gruntami i nieruchomościami	186 271,00
		Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	186 271,00
ogółem			186 271,00
razem			18 093 144,00

Ogółem dochody gminy Kobylin zaplanowano na poziomie: **18 093 144,00zł**

**TABELA NR 4 - STRUKTURA WYDATKÓW GMINY KOBYLIN**

DZIAŁ	WYDATKI	PLAN
1	2	3
010	Rolnictwo i łowiectwo	24 780,00
600	Transport i łączność	341 650,00
700	Gospodarka mieszkaniowa	391 800,00
710	Działalność usługowa	76 700,00
750	Administracja publiczna	2 199 745,00
751	Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	1 305,00
754	Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	147 356,00
756	Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem	33 300,00
757	Obsługa długu publicznego	68 000,00
758	Różne rozliczenia	49 951,00
801	Oświata i wychowanie	11 447 846,00
851	Ochrona zdrowia	107 500,00
852	Pomoc społeczna	3 084 055,00
854	Edukacyjna opieka wychowawcza	10 435,00
900	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	6 427 600,00
921	Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	2 452 968,00
926	Kultura fizyczna i sport	356 346,00
Razem:		27 221 337,00

Ogółem wydatki gminy Kobylin zaplanowano na poziomie: 27 221 337,00 – w tym wydatki majątkowe na poziomie: 9 947 000,00 zł.

TABELA NR 5 – ZADANIA INWESTYCYJNE GMINY KOBYLIN W 2009 r.

LP	NAZWA ZADANIA INWESTYCYJNEGO	ROK BUDŻETOWY	DOCHODY WŁASNE
1.	Zakupy inwestycyjne	64 000,00	64 000,00
2.	Budowa hali środowiskowo - sportowej w Kobylinie	3 000 000,00	3 000 000,00
3.	Budowa wielofunkcyjnego boiska sportowego o nawierzchni sztucznej przy Gimnazjum w Kobylinie	450 000,00	450 000,00
4.	Budowa oczyszczalni ścieków wraz z siecią kanalizacji sanitarnej i przepompowniami dla miasta Kobylin	5 650 000,00	5 650 000,00
5.	Budowa nowych punktów oświetlenia ulicznego	50 000,00	50 000,00
6.	Rozbudowa obiektu kulturalnego w Kobylinie ul. Krobska 19	630 000,00	630 000,00
	Integracja, rozbudowa i modernizacja systemu gospodarki odpadami dla Związku Gmin Zlewni Górnej Baryczy	83 000,00	83 000,00
	RAZEM	9 947 000,00	9 947 000,00

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie



W roku 2009 gmina Kobylin planuje deficyt budżetowy w wysokości 9 128 193,00zł, który zostanie pokryty przychodami pochodzącymi z kredytów bankowych i pożyczek. Wydatki wynikające z wieloletniego planu inwestycyjnego wyniosą 9 947 000,00zł., z czego kwota 9 128 193,00zł pokryta zostanie z pożyczek i kredytów. Inwestycje infrastruktury technicznej pochłoną kwotę 5 733 000 zł. a więc 58% wszystkich wydatków inwestycyjnych

W budżecie gminy Kobylin uwzględniono:
w rozdziale 710 – Działalność usługowa, w dziale 71004 – Plany zagospodarowania przestrzennego, zaplanowana jest kwota wydatków 76 700,00 zł na zakup usług pozostałych i wynagrodzenia bezosobowe. W pozycji tej mieszczą się wydatki związane z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w Kobylinie w obrębie ulic: Kolejowa - Kopernika.

V. ZAŁOŻENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niesie ze sobą określone skutki finansowe dla gminy.

Ocena skutków dla finansów samorządu gminy składa się z kilku elementów. Są to :

- Koszty planistyczne (sporządzenia odpowiednich projektów).
- Bieżące skutki uchwalenia zmiany planu – podwyższenie wartości gruntów. Oznacza to, że możliwe są wpływy z opłat z tytułu zwiększenia wartości gruntów w wyniku zmiany sposobu użytkowania, po ich sprzedaży.
- Różnice w rodzaju i stawce naliczanych opłat i podatków gruntowych – zamiana czynszu dzierżawnego na podatek od nieruchomości (początkowo liczony od powierzchni gruntu stanowiącego nieruchomość, a następnie liczony również od powierzchni użytkowej obiektów produkcyjno-usługowych – od momentu przekazania ich do użytkowania).
- Ewentualne nakłady niezbędne na uzbrojenie terenu.

Założenia do obliczenia wpływów i wydatków związanych z realizacją ustaleń planu

Wpływy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą rozłożone w okresie czasu trudnym do zdefiniowania i oprócz dochodów z tytułu sprzedaży działek, będą miały charakter okresowy. Natomiast wydatki ponoszone będą w trakcie procedury uchwalania zmiany planu mają charakter jednorazowy choć też rozłożone w czasie.

Założenia do obliczenia wpływów i wydatków związanych z realizacją ustaleń zmiany planu, przyjęte w niniejszym opracowaniu :

- Przyjęty okres prognozy – 10 lat
- Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) dla terenów – 30%
- Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu podziału gruntu (opłata adiacencka) – 50%
- Opłata od czynności cywilnoprawnych – 2%
- Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej (opłata adiacencka) – 50%
- Średnia cena gruntu odrolnionego, niepodzielonego – 25 zł/m²
- Średnia cena gruntu nieuzbrojonego w Kobylinie – 45 zł/m²
- Średnia cena gruntu budowlanego, wyposażonego w niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową w Kobylinie – 60 zł/m²

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie



- Gmina Kobylin przejmuje na siebie koszty proceduralne związane z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Koszty sporządzenia zmiany planu pokrywa Gmina Kobylin,
- Gmina Kobylin pokrywa koszty wykonania drogi publicznej lokalnej (KDL),
- Miasto Kobylin może wykupić teren pod ciągi komunikacyjne oznaczone jako 1-2KDWL i 1-2 KDW-r. (po roku 2020), pozostałe drogi bez wykupu,
- Gmina Kobylin wykupi brakujący teren pod ciąg komunikacyjny oznaczony jako KDL
- Gmina Kobylin wykupi teren pod planowany cmentarz –ZC i parking – KD-p w roku 2019;
- Gmina Kobylin pokryje koszty podziału terenu oznaczonego 1 –7 MN,P oraz koszty wytyczenia ciągów komunikacyjnych po roku 2020.
- Sieć kanalizacji sanitarnej będzie wykonana na koszt Międzygminnego Związku Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Strzelcach Wielkich (planowany wniosek do Funduszu Spójności).
- Sieć wodociągowa będzie wykonana na koszt Międzygminnego Związku Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Strzelcach Wielkich.
- Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1-5MN) nie zostaną sprzedane i zabudowane w okresie czasu obowiązywania niniejszej prognozy.
- Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (1-2 MN/U), nie będące własnością gminy Kobylin nie zostaną sprzedane i zabudowane w okresie czasu obowiązywania niniejszej prognozy.
- Tereny usług rzemieślniczych budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (1 i 7 URMN) oraz tereny usług handlowych i rzemiosła (10UHR) są już rozdysponowane
- Stawka podatku od nieruchomości (grunt budowlany) – 0,17 zł/m²
- Stawka podatku od nieruchomości (budynki) – 0,58 zł/m² powierzchni mieszkalnej
- Średnia wielkość budynku mieszkalnego – 150 m²
- Stawka podatku od nieruchomości (grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej) – 0,60 zł/m²
- Stawka podatku od nieruchomości (budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej) – 15,00 zł/m²
- Średnia wielkość obiektu przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej – 200 m²
- Przyjęta stopa dyskontowa – 6%

VI. PROGNOZA WPŁYWU ZMIANY PLANU NA DOCHODY GMINY KOBYLIN

1. Opłata planistyczna

Dotyczy terenów znajdujących się w posiadaniu osób prywatnych (1-2MN/U, 1-4MN i częściowo 5MN, 2P i P/U oraz 4-5U) o łącznej powierzchni 47 776 m². W okresie czasu, który obejmuje niniejsza prognoza nie przewiduje się zagospodarowania tych terenów, a od uchwalenia planu i jego zmian minie więcej niż 5 lat - opłata planistyczna nie wystąpi.

2. Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału gruntu

Niniejsza prognoza dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą nr XXVIII/209/05 z dnia 29.08.2005 r. Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanego w Kobylinie w obrębie ulic Kolejowa – Kopernika, w których opłaty adiacenckie z tytułu podziału gruntu były już uwzględnione. Niniejsza zmiana planu

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie



miejscowego nie przewiduje przeprowadzenia istotnych zmian w podziale gruntu w okresie czasu obejmującym niniejszą prognozę. Opłata adiacencka z tego tytułu nie występuje.

3. Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Prognozę wpływu z tytułu opłaty adiacenckiej przedstawia się kompleksowo dla wykonanych urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

- oświetlenie uliczne
- drogi gminne

W prognozie nie uwzględnia się urządzeń infrastruktury technicznej, w których gmina finansowo nie uczestniczy. Urządzenia infrastruktury technicznej nie powinny być wykonywane na terenie objętym zmianą planu, a więc opłaty adiacenckie z tego tytułu nie wystąpią.

4. Wpływy z podatków lokalnych

W zależności od sposobu użytkowania terenu gmina nakłada na użytkowników następujące rodzaje podatków gruntowych:

- podatek rolny dla gruntów uprawnych
- podatek leśny
- podatek od nieruchomości o stawkach związanych z jego wykorzystaniem.
-

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmian w planie pociąga za sobą zmianę wykorzystania gruntów na części lub całości terenu objętego planem, co wiąże się ze zmianą rodzaju lub stawek podatków gruntowych.

Na obszarze objętym zmianą planu dodatkowych wpływów można się spodziewać na terenach aktualnie należących do gminy Kobylin, a oznaczonych jako 1P. Dla pozostałych terenów okresie czasu, który obejmuje niniejsza prognoza nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu dla obszaru 1P, dla oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia terenu gminnego będącego przedmiotem planowanej sprzedaży wynosi 58 413,7 m² z 74 749,9 m²
- zakłada się sprzedaż terenu w 2 i 3 roku prognozy
- na terenie tym w 4 i 5 roku prognozy powstaną obiekty produkcyjne i magazynowe o łącznej powierzchni 12 500 m²
- podatki od nieruchomości będą naliczane w następnym roku od wykupienia terenu / wybudowania obiektów produkcyjnych, składów, magazynów

TABELA NR 6 - PODATKI GRUNTOWE I OD NIERUCHOMOŚCI

TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ				
Rok	Obszar [m ²]	Kwota podatku [0,60zł/ m ²]	Obszar [m ²]	Kwota podatku [15,00zł/ m ²]
2010	0	0,00	0	0,00
2011	29206,85	0,00	0	0,00
2012	58 413,70	17 524,11	0	0,00
2013	58 413,70	35 048,22	6 250,00	0,00
2014	58 413,70	35 048,22	12 500,00	93 750,00
2015	58 413,70	35 048,22	12 500,00	187 500,00
2016	58 413,70	35 048,22	12 500,00	187 500,00
2017	58 413,70	35 048,22	12 500,00	187 500,00
2018	58 413,70	35 048,22	12 500,00	187 500,00
2019	58 413,70	35 048,22	12 500,00	187 500,00

Zakłada się, że pozostałe tereny zostaną zagospodarowane w latach wybiegających poza horyzont czasowy niniejszej prognozy i do tego czasu będą opodatkowane na dotychczasowych zasadach.

5. Wpływy z tytułu sprzedaży działek.

Gmina będzie sukcesywnie sprzedawać tereny, będące jego własnością oznaczone jako 1P o powierzchni 58 413,7 m² w drugim i trzecim roku po uchwaleniu zmiany planu. Zakłada się sprzedaż po 50% powierzchni w dwóch kolejnych latach w cenie 45zł/ m².

$$58\,413,7 \times 45 = 2\,628\,616,50 \text{ zł (1 314 308,25 zł w każdym roku)}$$

6. Wpływy z opłat do czynności cywilnoprawnych

TABELA NR 7 - WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY I OPŁAT OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

ROK	OBSZAR [m ²]	CENA JEDN. [zł/ m ²]	KWOTA [zł]	STAWKA [2%]	KWOTA OPŁATY [zł]
2010	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2011	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2012	29 206,85	45,00	1 314 308,25	0,02	26 286,20
2013	29 206,85	45,00	1 314 308,25	0,02	26 286,20
2014	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2015	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2016	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2017	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2018	0	45,00	0,00	0,02	0,00
2019	0	45,00	0,00	0,02	0,00



VII. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY PLANU NA WYDATKI GMINY KOBYLIN

1. Jednorazowe koszty uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

TABELA NR 8 - WYDATKI Z BUDŻETU GMINY

L.P	POZYCJA	KWOTA
1	2	3
1.	Koszty administracyjne sporządzenia zmiany planu w tym koszty ogłoszeń w prasie miejscowej inne koszty proceduralne	2 000,00
2.	Koszt sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	25 000,00
	RAZEM	27 000,00

2. Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów na realizację celów publicznych.

Gmina Kobylin musi zabezpieczyć środki finansowe na wykup z rąk prywatnych terenów przewidziane na uzupełnienie ciągu komunikacyjnego KDL (aktualna szerokość pasa drogowego wynosi 11 m – przewidziana w zmianie planu – 15 m). Termin wykupu szacuje się na rok 2017.

Długość odcinka drogi – 773 m
 Uzupełnienie pasa drogowego – 4m
 Powierzchnia do wykupu – 4 255 m²
 Cena 1 m² - 45 zł
 Kwota wykupu – 191 475 zł

Pozostałe ciągi komunikacyjne zakwalifikowane zostały jako drogi wewnętrzne, a więc ich wykup przez Gminę Kobylin nie jest konieczny. Wyjątek stanowią drogi 1-2KDWL wraz z rezerwami terenu 1-2KDW-r, przewidzianymi jako element planowanej obwodnicy lokalnej do realizacji po roku 2020, a więc wybiegającym poza niniejszą prognozę.

Przejęcie gruntów pod nowy cmentarz komunalny, oznaczony na zmianie planu jako ZC, wraz z towarzyszącym parkingiem KD-p nastąpi w ostatnim roku prognozy, ponieważ w ciągu najbliższych 10 lat nie będzie potrzeby urządzania nowego cmentarza, gdyż do tego czasu w zupełności wystarczy istniejący cmentarz.

Powierzchnia do wykupu – ZC i KD-p – 20 256,2 m²
 Cena 1 m² - 45 zł
 Kwota wykupu – 911 529 zł

3. Prognoza wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy

W zakresie infrastruktury technicznej, do zadań własnych Samorządu Gminnego należy zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej, m.in.:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie



- Zaopatrzenia w wodę
- Odprowadzenia ścieków komunalnych .
- Usuwania odpadów komunalnych
- Utrzymania dróg gminnych

Na terenie gminy Kobylin inwestycje w powyższym zakresie finansowane są w całości w części z budżetu gminy oraz przez Międzygminny Związek Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Strzelcach Wielkich (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej). Udział gminy Kobylin w tym przedsięwzięciu wynosi 20%. gmina Kobylin poniesie koszty budowy publicznych dróg lokalnych oraz zagospodarowania terenu wokół planowanego cmentarza (w tym w planowanego parkingu).

Natomiast inwestycje zapewniające :

- Zaopatrzenie w gaz,
- Zaopatrzenie w energię elektryczną,
- Budowę i utrzymanie dróg innych niż gminne,
- Łącza telekomunikacyjne,

realizowane są przez jednostki branżowe np. Telekomunikację Polską S.A. często przy współudziale właścicieli posesji. Inwestycje te nie są finansowane z budżetu Gminy. Teren objęty zmianą planu nie jest wyposażony w niezbędne sieci infrastruktury technicznej

Dla terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego orientacyjne koszty infrastruktury, w których uczestniczy gmina Kobylin wyniosą :

TABELA NR 9 – KOSZTY UZBROJENIA TERENU

LP	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	JEDNOSTKA MIARY	ILOŚĆ	ORIENTACYJNY KOSZT REALIZACJI BUDŻET GMINY	INNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kanalizacja sanitarna (sieć grawitacyjna)	mb	2 952		2 143 316,50	
2.	Sieć wodociągowa	mb	1 721		172 945,50	
3.	Parking	m ²	6 294,7	919 026,20		Realizacja po roku 2020
4.	Sieć elektroenergetyczna	mb				Oświetlenie dróg
5.	Drogi wewnętrzne lokalne i dojazdowe	m ²	19 141,9		3 627 198,63	Realizacja po roku 2020
6.	Droga lokalna	m ²	12 765,0	1 488 798,00		Realizacja po roku 2020
6.	Rezerwa terenu obwodnicy lokalnej		4 800			
7.	Ciągi pieszo-jezdne	m ²	6 159,6		1 167 182,60	
8.	Zagospodarowanie terenów zieleni (cmentarz)	m ²	13 961,5	359 678,02		Realizacja po roku 2020
RAZEM				2 767 502,22		



Koszty budowy proponowanych elementów infrastruktury technicznej obliczono szacunkowo na poziomie cen 2008 i 2009 r. w oparciu o ceny jednostkowe poszczególnych robót, na podstawie: Serwis informacji cenowych budownictwa - II kwartał 2009, Poznań 2009 oraz kosztów jednostkowych zrealizowanych zadań o podobnym charakterze i zakresie.

Przyjęte koszty jednostkowe to:

- Wykonanie 1 mb sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej – 402,74 zł
- Wykonanie 1 mb sieci wodociągowej, tłocznej – 164,71 zł
- Wykonanie oświetlenia ciągów dróg na 1 mb – 205,94 zł
- Wykonanie 1 m² drogi z kostki betonowej – 189,49 zł
- Wykonanie 1 m² drogi asfaltowej – 210,86 zł
- Wykonanie 1 m² ciągu pieszo-rowerowego – 146,00 zł

Zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej i wykonanie kanalizacji sanitarnej dla obszaru objętego zmianą planu na lata po roku 2017. roku. Infrastruktura komunikacyjna będzie wykonywana po rozbudowie sieci wodociągowej i wykonaniu kanalizacji sanitarnej w okresie czasu wybiegającym poza niniejszą prognozę.

4. Koszt podziału geodezyjnego

W okresie czasu objętych niniejszą prognozą nie przewiduje się dalszych podziałów terenu, a więc nie wystąpią koszty z tym związane.

VIII. ZESTAWIENIE WYNIKÓW PROGNOZY

Lp	Pozycja	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I	WPŁYWY	0,00	1314308,25	1358118,56	61334,42	128798,22	222548,22	222548,22	222548,22	222548,22	222548,22
1.	Przychody z tytułu sprzedaży działek		1314308,25	1 314 308,25							
2.	Wpływy z tyt. podatku gruntowego (stawka 0,17zł/m2)										
3.	Wpływy z tyt. podatku gruntowego (stawka 0,60zł/m2)			17 524,11	35 048,22	35 048,22	35 048,22	35 048,22	35 048,22	35 048,22	35 048,22
4.	Wpływy z tyt. podatku od nieruchomości (stawka 0,58zł/m2)										
5.	Wpływy z tyt. podatku od nieruchomości (stawka 15,00zł/m2)					93 750,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00	187 500,00
6.	Opłata planistyczna (30%)										
7.	Opłata adiacencka z tyt. podziału działek										
8.	Opłata adiacencka z tyt. udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej										
9.	Wpływy z tytułu udziału w podatku od czynności cywilnoprawnych			26 286,20	26 286,20						
II	WYDATKI	27000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191475,00	0,00	911529,00
1.	Koszty sporządzenia i koszty administracyjne uchwalenia zmiany planu	2000,00									
2.	Koszty sporządzenia planu	25 000,00									
3.	Utracone wpływy z tyt. dotychczasowych podatków										
4.	Koszty wykonania infrastruktury technicznej										
5.	Koszty podziału geodezyjnego										
6.	Odszkodowanie z tyt. zmniejszenia wartości i wykupu gruntów								191 475		911 529
III	SALDO PIENIĘŻNE NETTO (I - II)	-27000,00	1314308,25	1358118,56	61334,42	128798,22	222548,22	222548,22	31073,22	222548,22	-688980,78
IV	NPV dla stopy dyskontowej:										
1.	6%	3 375 152 zł									

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa-Kopernika w Kobylinie

IX. WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

Z powyższych obliczeń wynika, że uchwalenie zmiany planu może w perspektywie dziesięcioletniej przynieść dochody dla budżetu gminy w wysokości od 3 375 152 zł > 0 (dla stopy dyskontowej 6% - postulowanej dla funduszy strukturalnych Unii Europejskiej). W powyższym opracowaniu nie zostały uwzględnione możliwe wpływy z podatku dochodowego, które mogą być skutkiem opracowania powyższej zmiany planu. W prognozie posłużono się stałymi, obowiązującymi w 2009 roku stawkami podatków gruntowego i od nieruchomości. W niniejszej prognozie skoncentrowano się tylko na liczbowej estymacji pewnych zjawisk ekonomicznych bezpośrednio związanych z opracowywaną zmianą planu miejscowego bez uwzględnienia innych pozytywnych skutków społeczno - ekonomicznych i demograficznych. Ponieważ prognoza została wykonana dla 10 letniego okresu, mogą w przyszłości wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a rzeczywistymi co stwarza konieczność jej sukcesywnej weryfikacji.

Najważniejsze wnioski wynikające z analizy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to;

1. Najważniejszym wydatkiem gminy Kobylin w pierwszych latach po uchwaleniu zmiany planu będą koszty sporządzenia zmiany planu, wraz z kosztami proceduralnymi.
2. Przewidywane koszty wykupu niezbędnych terenów z rąk prywatnych będą do poniesienia w ostatnich latach niniejszej prognozy.
3. Koszty wykonania niezbędnej infrastruktury technicznej w kwocie 2 767 502,22 zł wystąpią w okresie czasu wybiegającym poza niniejszą prognozę.
4. W wyniku realizacji założeń zmiany planu zakłada się uzyskanie docelowo wpływów z tytułu podatków lokalnych w wysokości 222 548 zł/rok
5. Wpływy z tytułu sprzedaży gruntów inwestycyjnych, należących do gminy Kobylin może stanowić istotną pozycję po stronie wpływów w budżecie gminy Kobylin.

Czynnikiem związanym z realizacją ustaleń zmiany planu mogącem mieć negatywny wpływ na budżet gminy Kobylin może być zbyt małe zainteresowanie zakupem terenów inwestycyjnych, oferowanych przez gminę Kobylin.

W podsumowaniu, biorąc pod uwagę przewidywane skutki finansowe, należy stwierdzić, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy Kobylin. Ryzyko związane z jego uchwaleniem wobec stosunkowo niewielkim nakładom finansowym nie będzie stanowić istotnego obciążenia dla budżetu gminy.

,