

PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

FARMA WIATROWA KOBYLIN

OPRACOWANIE
mgr Tomasz Wiatroszak

KWIECIEŃ 2010



SPIS TREŚCI

<u>I. WSTĘP</u>	3
<u>II. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE</u>	6
<u>III. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	7
<u>IV. ANALIZA BUDŻETU I ZADAŃ INWESTYCYJNYCH GMINY KOBYLIN W 2009 R.</u>	8
<u>V. ZAŁOŻENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	9
<u>VI. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA PLANU NA DOCHODY GMINY KOBYLIN</u>	10
1. OPŁATA PLANISTYCZNA	10
2. WPŁYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU PODZIAŁU GRUNTU	10
3. WPŁYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	10
4. WPŁYWY Z PODATKÓW LOKALNYCH.....	10
5. WPŁYWY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY DZIAŁEK.....	11
6. WPŁYWY Z OPŁAT DO CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH.....	11
<u>VII. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA WYDATKI GMINY KOBYLIN</u>	13
1. JEDNORAZOWE KOSZTY UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
2. ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI GRUNTU I KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA REALIZACJE CELÓW PUBLICZNYCH.....	13
3. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.....	14
4. KOSZT PODZIAŁU GEODEZYJNEGO.....	14
<u>VIII. ZESTAWIENIE WYNIKÓW PROGNOZY</u>	15
<u>IX. WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY</u>	16



I. WSTĘP

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie skutków wpływu na finanse Gminy Kobylin, uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Farma Wiatrowa Kobylin”.

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 planu miejscowego. Prognoza ta ma zadanie oszacowanie obciążeń i przychodów dla budżetu gminy, jakie nastąpią na skutek z uchwalenia 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 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 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 planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Opracowanie zawiera:

- charakterystykę terenu, dla którego sporządzany jest plan
- analizę budżetu gminy i planów inwestycyjnych
- obliczenie natychmiastowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poziom dochodów i wydatków oraz prognozę skutków uchwalenia 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



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

Zadania te realizowane są ze środków własnych gminy lub subwencji budżetowych. Środki przeznaczane 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 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, obowiązującego planu, jako różnica między efektami i kosztami,

CF_0 - koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru,

r - stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny],

t - ilość lat obowiązującego 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.



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 XXXIV/206/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 26 października 2009 roku w sprawie: określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2010;
9. Uchwała nr XXIV/148/08 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 31 października 2008 roku w sprawie: obniżenia średniej ceny skupu żyta do wymiaru podatku rolnego przyjmowanej jako podstawa do naliczenia podatku rolnego na 2009 rok;
10. Uchwała nr XXXVI/214/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 grudnia 2009 roku w sprawie: budżetu gminy Kobylin na rok 2010, z załącznikami;
11. Uchwała nr XXX/184/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 czerwca 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Farma Wiatrowa Kobylin”;
12. Mapy ewidencji gruntów;
13. Wypisy z rejestru gruntów;



III. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt ustala uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Farma Wiatrowa Kobylin”, obejmujący obszary położone w obrębach ewidencyjnych wsi : Zalesie Wielkie, Targoszyce, Łagiewniki, Starkówiec, Fijałów, Zalesie Małe, Górka, Rojew i Kuklinów, zwany dalej planem.

Granice obowiązywania planu określają rysunki w skali 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiące załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej prognozy.

Sytuacja formalno prawna terenu: Teren jest użytkowany rolniczo. Stanowi własność osób prywatnych.

Celem planu jest przeznaczenie części terenów rolnych pod lokalizację elektrowni wiatrowych oraz związanych z nimi sieci i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

TABELA NR 1 – STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

L.P.	OBRĘB	WŁAŚCICIELE TERENU	POWIERZCHNIA [ha]	UWAGI
1	2	3	4	5
1.	Starkówiec – Fijałów – Górka – Zalesie Wlk.	Własność prywatna	47,48	Grunt rolny RIII, RIV, RV i nieużytki
2.	Targoszyce – Starkówiec – Zalesie Wlk. – Łagiewniki - Fijałów	Własność prywatna	68,7719	Grunt rolny RIII
3.	Kuklinów	Własność prywatna i RSP	29,3158	Grunt rolny RIII, RIV i RV
OGÓŁEM POWIERZCHNIA			145,5627	

Przedmiotem planu jest przeznaczenie części terenów rolnych pod lokalizację elektrowni wiatrowych oraz związanych z nimi sieci i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

TABELA NR 2 – FUNKCJONALNY PODZIAŁ TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

L.P.	SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA [m ²]
1	2	3	4
1.	R, WS i WS-R	Tereny upraw rolnych, wód powierzchniowych (rzeki Ochla i Orla) oraz leśne i zadrzewione	
2.	ZL	Tereny zabudowy zagrodowej	
3.	1-20E/R	Tereny infrastruktury technicznej – elektrownie wiatrowe	31 967,9
4.	KDP	Tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne powiatowe	
5.	KDG	Tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne gminne	
6.	KDK	Tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne krajowe	
7.	KDWX	Tereny komunikacji kołowej – drogi wewnętrzne dojazdowe i polne	
8.	KDWe	Tereny komunikacji kołowej – tymczasowe drogi montażowe i eksploatacyjne	18 291,7
9.	KK	Linia kolejowa	



W planie nie ustala się terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, będących w gestii Gminy Kobylin. Tereny komunikacji kołowej i kolejowej oznaczone symbolami KDP, KDG, KDP i KDX oraz KK przedstawiają istniejące ciągi komunikacyjne. W okresie czasu obejmującego niniejszą prognozę gmina nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z ich przebudową i modernizacją.

IV. ANALIZA BUDŻETU GMINY KOBYLIN W 2010 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.

Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/214/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 grudnia 2009 roku w sprawie budżetu Gminy Kobylin na rok 2010 ustalono:

Dochody:

z tego:

dochody bieżące w kwocie 18.599.033,00 zł,

dochody majątkowe w kwocie 1.540.504,00 zł.

Ogółem dochody Gminy Kobylin zaplanowano na poziomie: **20 139 537,00zł.**

Wydatki:

Ogółem wydatki Gminy Kobylin zaplanowano na poziomie: **21 635 464,00zł,**

w tym:

wydatki bieżące w wysokości 18.159.860,00 zł

wydatki majątkowe na poziomie: 3.475.604,00 zł.

Deficyt budżetu w wysokości 1.495.927,00 złote zostanie sfinansowany przychodami z tytułu emisji papierów wartościowych. Całość deficytu budżetu związana jest z realizacją zadań inwestycyjnych wyszczególnionych w wieloletnim planie inwestycyjnym.

W budżecie Gminy Kobylin nie uwzględniono wydatków związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego pn. „Farma Wiatrowa Kobylin II”. Całkowite koszty związane z procedurą uchwalenia planu, w tym koszty sporządzenia niniejszej prognozy, przejmie na siebie inwestor farmy wiatrowej.



V. ZAŁOŻENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwalenie 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą rozłożone w okresie czasu trudnym do zdefiniowania i będą miały charakter okresowy. Natomiast wydatki ponoszone będą w trakcie procedury uchwalania planu mają charakter jednorazowy choć też rozłożone w czasie.

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

- Przyjęty okres prognozy – 10 lat
- Opłata od czynności cywilnoprawnych – 2%
- Gmina Kobylin przejmuje na siebie koszty proceduralne (ogłoszenia w prasie, itp.) związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Koszty sporządzenia planu pokrywa inwestor,
- Gmina Kobylin nie ponosi żadnych kosztów z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:
- Stawka podatku od nieruchomości (grunt) – 0,18 zł/m²
- Stawka podatku od nieruchomości (budynki) – 0,60 zł/m² powierzchni mieszkalnej
- Stawka podatku od nieruchomości (grunt związany z prowadzeniem działalności gospodarczej) – 0,62 zł/m²
- Stawka podatku od nieruchomości (budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej) – 15,53 zł/m²
- od budowli 2% ich wartości
- podatek rolny - dla gruntów gospodarstw rolnych – 100,00 zł za 1 ha przeliczeniowy, dla gruntów nie stanowiących gospodarstwa rolnego – 200,00 zł za 1 ha fizyczny
- Tereny oznaczone na planie jako E/R zostaną całkowicie zagospodarowane w drugim roku od momentu uchwalenia planu;
- Przyjęta stopa dyskontowa – 6%



VI. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA PLANU NA DOCHODY GMINY KOBYLIN

1. Opłata planistyczna

Nie dotyczy – tereny objęte po wyłączeniu z użytkowania rolniczego planem nie będą podlegać sprzedaży.

2. Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału gruntu

Niniejsza prognoza dotyczy terenów zlokalizowanego w gminie Kobylin. Niniejszy plan miejscowy 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 Kobylin:

- kanalizacja sanitarna
- oświetlenie uliczne
- drogi gminne

W prognozie nie uwzględnia się urządzeń infrastruktury technicznej, w których gmina Kobylin finansowo nie uczestniczy.

Urządzenia infrastruktury technicznej finansowane przez gminę Kobylin w ramach zadań własnych gminy nie będą realizowane. Opłata adiacencka z tego tytułu nie występuje.

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
- podatek od budowli
- podatek od czynności cywilnoprawnych

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 planem miejscowym dodatkowych wpływów można się spodziewać na terenach oznaczonych jako 1-20E/R – tereny infrastruktury technicznej – elektrownie wiatrowe.

Zgodnie z ustaleniami planu dla obszaru 1-20E/R dla oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia terenów przeznaczonych do działalności wynosi 31 967,9 m²
- zakłada się zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem w 2 roku prognozy
- powierzchnia terenów przeznaczonych na cele komunikacji wynosi 18 291,7m²
- na terenie tym powstanie 20 elektrowni wiatrowych oraz główny punkt odbioru energii elektrycznej – GPO.



- podatki od nieruchomości i budowli będą naliczane w następnym roku od uruchomienia elektrowni wiatrowych.

TABELA NR 3 - PODATKI GRUNTOWE I OD NIERUCHOMOŚCI

TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
Rok	Obszar [m ²]	Kwota podatku [0,62zł/ m ²]
2010	0	0,00
2011	50 259,6	31 160,95
2012	50 259,6	31 160,95
2013	50 259,6	31 160,95
2014	50 259,6	31 160,95
2015	50 259,6	31 160,95
2016	50 259,6	31 160,95
2017	50 259,6	31 160,95
2018	50 259,6	31 160,95
2019	50 259,6	31 160,95

Zakłada się, że pozostałe tereny będą użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w latach obejmujących horyzont czasowy niniejszej prognozy i do tego czasu będą opodatkowane na dotychczasowych zasadach.

5. Wpływy z tytułu sprzedaży działek.

Teren będący w gestii niniejszego planu jest w całości własnością prywatną – wpływy do kasy gminy Kobylin z tytułu sprzedaży terenu pod elektrownie wiatrowe nie wystąpią.

6. Wpływy z opłat do czynności cywilnoprawnych.

Podatek PCC płacony jest od zawieranych czynności cywilnoprawnych. Zatem podatek PCC należy zapłacić też w sytuacji, gdy zawieramy umowy kupna-sprzedaży lub dzierżawy m.in. nieruchomości. Podatek ten stanowi przychód własny gminy. Dla niniejszego planu, podatek PCC będzie naliczony po sprzedaży lub zawarciu umowy dzierżawy terenów oznaczonych 1-20E/R.

Łączny obszar terenu podlegającego sprzedaży lub dzierżawy: 50 259,6 m²

TABELA NR 4 - WPŁYWY Z TYTUŁU OPŁAT OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

ROK	OBSZAR [m ²]	CENA JEDN. [zł/ m ²]	KWOTA [zł]	STAWKA [2%]	KWOTA OPŁATY [zł]
2010	50 259,6	25,00	1 256 490,00	0,02	25 129,80

Wpływy z tytułu opłat od czynności cywilnoprawnych wyniosą: **25 129,80 zł.**



7. Wpływy z tytułu podatku od budynków i budowli

Budowlą jest każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem ani obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane (na przykład przyłącze i urządzenie instalacyjne, przejazd, ogrodzenie, plac postojowy i plac przed śmietnikiem) związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Podatkowi podlegają wyłącznie budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wysokość podatku od budowli zależy od ich wartości przyjętej dla celów amortyzacji podatkowej dokonywanej metodą liniową (wartości początkowej w danym roku podatkowym).

Projektowane elektrownie wiatrowe są więc budowlami, a całkowite ich zamortyzowanie nastąpi po okresie 25-tu lat.

Wartość początkowa pojedynczej elektrowni (dane inwestora) wynosi:

- Fundament: 480 456,00 zł,
- Wieża: 1 921 824,00 zł,
- Łącznie: 2 402 280,00 zł,
- Ilość urządzeń: 20
- główny punkt odbioru energii elektrycznej – GPO.

Łączny koszt: **48 045 600 zł**

Roczny odpis amortyzacji = 48 045 600,00/25 = 1 921 824,00 zł/rok

TABELA NR 5 - WPŁYWY Z TYTUŁU PODATKU OD BUDYNKÓW I BUDOWLI

LATA AMORTYZACJI	POZYCJA	2010	2011	2012	2013	2014	2015
25	Elektrownie wiatrowe						
	Nakłady		48 045 600				
	Amortyzacja	0	0	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824
	Wart. budowli	0	0	46 123 776	44 201 952	42 280 128	40 358 304
	Podatek	0	960 912	922 476	884 039	845 603	807 166

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elektrownie wiatrowe									
1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824
38 436 480	36 514 656	34 592 832	32 671 008	30 749 184	28 827 360	26 905 536	24 983 712	23 061 888	21 140 064
768 730	730 293	691 857	653 420	614 984	576 547	538 111	499 674	461 238	422 801

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Elektrownie wiatrowe									
1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824	1 921 824
19 218 240	17 296 416	15 374 592	13 452 768	11 530 944	9 609 120	7 687 296	5 765 472	3 843 648	1 921 824
384 365	345 928	307 492	269 055	230 619	192 182	153 746	115 309	76 873	38 436



VII. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA WYDATKI GMINY KOBYLIN

1. Jednorazowe koszty uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

TABELA NR 6 - WYDATKI Z BUDŻETU GMINY

L.P	POZYCJA	KWOTA
1	2	3
1.	Koszty administracyjne sporządzenia planu w tym koszty ogłoszeń w prasie miejscowej inne koszty proceduralne	2 000,00
Razem		2 000,00

2. Utracone wpływy z tytułu nie naliczanego podatku rolnego

Podstawą obliczenia podatku rolnego na obszarze gminy jest średnia cena skupu żyta. Średnia cena skupu żyta, będąca podstawą do naliczenia podatku rolnego na 2009 r., określona na podstawie Komunikatu Prezesa GUS z dnia 17 października 2009 r. wynosi 55,80 zł za 1q. Uchwałą nr XX/132/08 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 20 listopada 2008 r. Proponuje się obniżyć tę cenę z kwoty 55,80 zł do kwoty 40,00 zł tj. o 29,50%. Przy przyjęciu tej ceny podatek rolny na 2010 r. wynosić będzie:

- dla gruntów gospodarstw rolnych – 100,00 zł za 1 ha przeliczeniowy,
- dla gruntów nie stanowiących gospodarstwa rolnego – 200,00 zł za 1 ha fizyczny.

TABELA NR 7 - PODATKI ROLNE

TERENY WYŁĄCZONE Z UŻYTKOWANIA ROLNEGO		
Rok	Obszar [ha]	Kwota podatku [108,75zł/ ha]
2010	5,0260	0,00
2011	5,0260	502,60
2012	5,0260	502,60
2013	5,0260	502,60
2014	5,0260	502,60
2015	5,0260	502,60
2016	5,0260	502,60
2017	5,0260	502,60
2018	5,0260	502,60
2019	5,0260	502,60

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

Nie występuje.



4. Prognoza wpływu ustaleń 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 i przemysłowej, m.in.:

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

Inwestycje infrastruktury technicznej finansowane są w całości lub w części z budżetu Gminy w zakresie zadań własnych.

Natomiast inwestycje zapewniające :

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

realizowane są przez jednostki branżowe np. Telekomunikację Polską S.A. często przy współudziale właścicieli terenu. Inwestycje te nie są finansowane z budżetu Gminy. Teren objęty planem, w związku działaniem elektrowni wiatrowych nie wymagającym stałej obsługi nie musi być wyposażony w niezbędne sieci infrastruktury technicznej będące w gestii gminy Kobylin. Koszty wykonania niezbędnych tymczasowych dróg montażowych i eksploatacyjnych ponosi inwestor.

Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego orientacyjne koszty infrastruktury, w których uczestniczy Gmina Kobylin wyniosą :

5. 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	25 129,80	992 072,95	953 636,47	915 199,99	876 763,51	838 327,03	799 890,55	761 454,07	723 017,59	684 581,11
1.	Wpływy z tyt. podatku od budynków i budowli (2%)		960 912,00	922 475,52	884 039,04	845 602,56	807 166,08	768 729,60	730 293,12	691 856,64	653 420,16
2.	Wpływy z tyt. podatku gruntowego (stawka 0,62zł/m2)		31 160,95	31 160,95	31 160,95	31 160,95	31 160,95	31 160,95	31 160,95	31 160,95	31 160,95
3.	Wpływy z tyt. podatku gruntowego (stawka 0,18zł/m2)										
4.	Wpływy z tyt. podatku od nieruchomości (stawka 15,53zł/m2)										
5.	Wpływy z tyt. podatku od nieruchomości (stawka 0,54zł/m2)										
6.	Oплата planistyczna (30%)										
7.	Oплата adiacencka z tyt. podziału działek										
8.	Oплата adiacencka z tyt. udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej										
9.	Wpływy z tytułu udziału w podatku od czynności cywilnoprawnych	25 129,80									
II	WYDATKI	2 502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60
1.	Koszty administracyjne uchwalenia zmiany planu	2 000,00									
2.	Koszty sporządzenia planu										
3.	Utracone wpływy z tyt. dotychczasowych podatków	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60	502,60
4.	Koszty wykonania infrastruktury technicznej										
5.	Koszty podziału geodezyjnego										
6.	Odszkodowanie z tyt. zmniejszenia wartości i wykupu gruntów										
III	SALDO PIENIĘŻNE NETTO (I - II)	22 627,20	991 570,35	953 133,87	914 697,39	876 260,91	837 824,43	799 387,95	760 951,47	722 514,99	684 078,51
IV	NPV dla stopy dyskontowej 6%	5 799 711,92									



IX. WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

Z powyższych obliczeń wynika, że uchwalenie planu może w perspektywie dziesięcioletniej przynieść dochody dla budżetu gminy w wysokości od 5 799 712 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 planu. W prognozie posłużono się stałymi, obowiązującymi w 2010 roku stawkami podatków gruntowego i od nieruchomości oraz rolnego. W niniejszej prognozie skoncentrowano się tylko na liczbowej estymacji pewnych zjawisk ekonomicznych bezpośrednio związanych z opracowaniem 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to;

1. Gmina Kobylin nie ponosi istotnych kosztów z tytułu procedury uchwalenia planu.
2. Utracone wpływy do budżetu gminy z należnego podatku rolnego (502,60 zł), zostaną wielokrotnie wyrównane przez wpływy z tyt. podatku od nieruchomości (31 160,95 zł).
3. Wpływy z należnego podatku od budynków i budowli (średnio 726 449,47 zł rocznie) będzie stanowić istotną pozycję po stronie dochodów w budżecie gminy Kobylin – ok. 3,6% kwoty tegorocznych planowanych dochodów budżetu i 48,6% kwoty tegorocznego deficytu budżetowego.

Czynnikami związanym z realizacją ustaleń planu mogącym mieć negatywny wpływ na budżet Gminy Kobylin może być zbyt małe zainteresowanie zakupem terenów budowlanych; może wpłynąć na zmniejszenie przychodów gminy Kobylin z tytułu podatków lokalnych.

W podsumowaniu, biorąc pod uwagę przewidywane skutki finansowe, należy stwierdzić, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo korzystne dla Gminy Kobylin. Ryzyko związane z jego uchwaleniem wobec nieistotnych nakładów finansowych i niewielkich utraconych wpływów z tyt. podatku rolnego nie będzie stanowić istotnego obciążenia dla budżetu Gminy.

,