

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu.

Wykonawca:

Urbs projekt s.c.
Krzysztof Grzebyk, Konrad Janowski
ul. Rydygiera 7 lok. 40
01-793 Warszawa
tel/fax: (22) 839 00 35
e-mail: biuro@urbs.pl

Opracowanie:

mgr inż. Roman Korpanty

Warszawa, grudzień 2009

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY	3
1.2. CEL OPRACOWANIA.....	4
1.3. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA	4
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA.....	5
2.1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU	5
2.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU	6
3. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	6
4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU	7
4.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE	7
4.2. PROGNOZA WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY DRZEWICA	7
4.2.1. OPŁATA PLANISTYCZNA	7
4.2.2. OPŁATA ADIACENCKA	8
4.2.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	8
4.2.4. PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNO-PRAWNYCH.....	10
4.3. PROGNOZA WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY DRZEWICA	11
4.3.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	11
4.3.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH	12
5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU.....	13
6. PODSUMOWANIE	14

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i zakres prognozy

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Nr XX/136/2008 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy dnia 6 października 2008 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu.

Zakres prognozy obejmuje:

- 1) wyliczenie wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu (renta planistyczna);
- 2) określenie dochodów własnych gminy z tytułu:
 - wpływów z podatku od nieruchomości (od gruntów i budynków);
 - udziału z wpływów związanych z obrotem nieruchomości (podatek od czynności cywilnoprawnych);
- 3) określenie wydatków gminy związanych z:
 - realizacją inwestycji z zakresu budowy dróg i infrastruktury technicznej;
 - wykupem gruntów pod nowe drogi gminne lub poszerzenie istniejących;
- 4) sporządzenie bilansu dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem i realizacją projektu planu.

1.2. Cel opracowania

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych. Obowiązek jej sporządzenia wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80. poz. 717 z późn. zm.).

Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które nie mają wpływu ani autor opracowania ani władze gminy.

1.3. Podstawa formalno-prawna i merytoryczna

Podstawę formalno-prawną i merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.*”. Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*”
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., Nr 164 poz. 1587). Zgodnie z §11 „*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 nieruchomościami gminy oraz 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 proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnieniem ich skutków finansowych.*”
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz 2603 z późn. zm.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/222/2006 z dnia 25.10.2006r.;

- uchwała Nr XX/136/2008 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy dnia 6 października 2008 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu;
- ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenów wokół zalewu;
- uchwała Nr XXXIX/224/2006 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 25 października 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wokół zalewu na rzece Drzewiczce obejmującego fragment miasta Drzewica oraz fragmenty gminy Drzewica dla części wsi: Dąbrówka, Strzyżów i Werówka;
- uchwała Nr XXXIII/197/2009 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 30 października 2009 r. w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości na 2010 rok;
- uchwała Nr XXXIII/199/2009 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 30 października 2009 r. w sprawie ustalenia stawki podatku rolnego na 2010 rok.

2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu

Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wokół zalewu na rzece Drzewiczce obejmujący fragment miasta Drzewica oraz fragmenty gminy Drzewica dla części wsi: Dąbrówka, Strzyżów i Werówka. Plan ten został uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/224/2006 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 25 października 2006 roku.

Zgodnie z obowiązującym miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego, teren opracowania znajduje się w obszarach oznaczonych symbolami:

1 KDZ – teren drogi publicznej, droga zbiorcza „Z”;

5 KDD, 6 KDD, 9 KDD, 10 KDD – tereny dróg publicznych, drogi dojazdowe „D”;

13 KDW, 14 KDW – tereny dróg wewnętrznych;

23 P/U – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem;

39 UTL, 48 UTL, 49 UTL, 79 UTL – tereny zabudowy lotniskowej;

42 Z, 44 Z – tereny zieleni nieurządzonej oznaczone;

43 MN/RM, 47 MN/RM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;

45 K – teren urządzeń kanalizacji;

46 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

50 W – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;

51 US, 52 US – tereny usług sportu i rekreacji;

68 R, 69 R – tereny rolne;

70 Wsr – tereny rowów melioracyjnych;

71 RM, 72 RM – tereny zabudowy zagrodowej.

2.2. Projektowane przeznaczenie terenu

Ogólna powierzchnia poszczególnych terenów wyznaczonych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenów wokół zalewu, wynosi:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN	11,63 ha
tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US	1,17 ha
tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R	0,07 ha
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P	1,24 ha
tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z	0,93 ha
tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS	0,1 ha
tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ	0,76 ha
tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD	0,46 ha
tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW	1,45 ha
tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX	0,02 ha
tereny infrastruktury wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W	0,37 ha
tereny infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K	0,006 ha

Łączna powierzchnia terenów objętych projektem planu wynosi 18,2 ha.

3. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ceny nieruchomości są uzależnione od położenia działki, otoczenia, jej dostępności, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, możliwości zagospodarowania oraz funkcji terenu. Dużą rolę w kształtowaniu się cen nieruchomości odgrywa aktualna podaż działek oraz popyt.

Na podstawie informacji uzyskanych w urzędzie miasta i gminy w Drzewicy przyjęto średnią cenę rynkową działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na poziomie: 30,00 zł/m², pod zabudowę usługową 40,00 zł/m² oraz średnią cenę rynkową gruntu rolnego na poziomie: 1,20 zł/m².

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. Założenia ogólne

- horyzont czasowy prognozy: lata 2010 - 2019;
- zakłada się że plan zacznie obowiązywać w 2010 roku;
- przyjęte ceny gruntów odnoszą się do średniej ceny gruntów na danym terenie o określonym sposobie zagospodarowania, natomiast nie odnoszą się do pojedynczych działek;
- nie dyskontowano rozłożonych w czasie dochodów i wydatków, gdyż w wyniku różnorodności czynników mających wpływ na rozwój miasta, prognoza skutków finansowych obarczona jest dużym błędem i tak precyzyjne narzędzie raczej nie powinno być stosowane.

4.2. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na dochody gminy Drzewica

4.2.1. Opłata planistyczna

Opłata planistyczna dotyczy nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Naliczenie opłaty planistycznej jest uwarunkowane dokonaniem zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica, nastąpi wzrost wartości nieruchomości, na skutek czego może zostać naliczona opłata planistyczna.

W niniejszej prognozie przyjęto wariant, w którym 30% terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zostanie zbytych przed upływem 5-ciu lat od momentu uchwalenia planu a rada miasta uchwalając plan określiła stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 20%.

Po przeanalizowaniu dotychczasowych możliwości inwestycyjnych oraz stopnia dotychczasowego zagospodarowania terenów objętych projektem planu, wyszczególniono następujące jednostki mogące podlegać opłacie planistycznej:

oznaczenie jednostki w projekcie planu	średnia cena rynkowa gruntu przed uchwaleniem planu (zł)	średnia cena rynkowa gruntu po uchwaleniu planu (zł)	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
MN1	1,20	30	28,80	0,34	20%	19584
MN2	1,20	30	28,80	0,29	20%	16704
MN3	1,20	30	28,80	0,74	20%	42624
razem: 78912						

Prognozowana wysokość wpływów z tytułu opłaty planistycznej wynieść może 78 912 zł.

Zakłada się że wpływy do budżetu, w poszczególnych latach będą wyglądały następująco:

rok	prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	kwota (zł)
2010	10	7891,2
2011	30	23673,6
2012	20	15782,4
2013	20	15782,4
2014	20	15782,4

4.2.2. Opłata adiacencka

Zgodnie z rozdziałem 7 (dział III) ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszym opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej, ponieważ na terenie miasta i gminy Drzewica nie podjęto uchwały w w/w sprawie i opłata taka nie jest pobierana.

4.2.3. Podatek od nieruchomości

Gmina Drzewica (zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10.12.2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych – Dz.U. z 2001r.,nr 143, poz.1614) zalicza się do III okręgu podatkowego.

Podatek rolny za rok 2010 z 1ha przeliczeniowego wynosi (zgodnie z ustawą o podatku rolnym) dla gruntów gospodarstw rolnych równowartość pieniężną 2,5q żyta wg średnich cen skupu, to jest 85,25 zł (średnia cena 1q żyta za okres 3 kwartałów 2009r. wynosi 34,10 zł), a dla pozostałych gruntów stanowi równowartość pieniężną 5q żyta, czyli 170,50 zł, ale liczony jest od 1ha fizycznego.

Rada Miasta i Gminy w Drzewicy obniżyła średnią cenę skupu żyta stanowiącą podstawę do naliczania podatku rolnego, ogłoszoną w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2009r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2009r., z kwoty 34,10 zł za 1 dt do kwoty 30,00 zł za 1 dt. (Uchwała Nr XXXIII/199/2009 z dnia 30 października 2009 r.).

Należy tu zauważyć, że obliczenia dokonano przy założeniu, że grunty będące przedmiotem tej analizy wchodzi w skład gospodarstw rolnych. Tak więc wysokość podatku rolnego za 2010r. w mieście i gminie Drzewica z 1ha przeliczeniowego wynosi 75,00 zł.

Rada Gminy i Miasta w Drzewicy określiła w drodze Uchwały Nr XXXIII/197/2009 następujące wysokości stawek podatku od nieruchomości:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,62 zł** od 1 m² powierzchni,

- pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne, retencyjne lub elektrowni wodnych – **4,04 zł** od 1 ha powierzchni,

- od pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,17 zł** od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – **0,53 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **15,10 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłączono czasowo z prowadzenia tej działalności – **13,00 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **9,57 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – **4,16 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej,

- od pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **3,60 zł** od 1 m² powierzchni użytkowej.

3) od budowli - **2%** ich wartości.

Przed uchwaleniem planu					Po uchwaleniu planu			
Powierzchnia (ha)	Klasa gruntu	Stawka podatku (zł/ha)	Przelicznik	Wysokość podatku (zł)	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie gruntów	Stawka podatku (zł/m ²)	Wysokość podatku (zł)
0,15	RIVa	75,00	0,90	10,13	4,54	MN	0,17	7718
1,63	RIVb	75,00	0,65	79,46	0,26	KDW	0,17	442
1,70	RV	75,00	0,25	0	0,46	KDD	-	0
0,13	RVI	75,00	0,10	0	SUMA: 8160			
1,56	ŁIV	75,00	0,60	70,20				
0,16	dr	75,00	-	0				
SUMA: 160					ZMIANA PODATKU: 8 000			

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od gruntów wynieść może 8 000 zł.

Zakładając, że dochody z tytułu zmiany podatku gruntowego osiągną pełną wielkość w 10 roku realizacji planu, wpływy do budżetu w poszczególnych latach mogą wyglądać następująco:

Rok	Prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	Kwota (zł)
2010	10	800
2011	20	1600
2012	30	2400
2013	40	3200
2014	50	4000

Rok	Prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	Kwota (zł)
2015	60	4800
2016	70	5600
2017	80	6400
2018	90	7200
2019	100	8000

Ustalenia projektu planu stwarzają możliwość powstania nowej zabudowy na terenie objętym opracowaniem. Przyrost powierzchni użytkowej budynków będzie generował dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych.

Przyjęto założenie, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) powstanie 28 budynków o powierzchni użytkowej średnio 200 m² każdy;

Oznaczenie jednostki	Orientacyjna powierzchnia użytkowa nowopowstałej zabudowy (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Wielkość podatku (zł)
MN	5600	0,53	2968

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków wynieść może 2 968 zł.

Zakładając, że dochody z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych osiągną pełną wielkość w 10 roku realizacji planu, wpływy do budżetu w poszczególnych latach mogą wyglądać następująco:

Rok	Prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	Kwota (zł)
2010	10	296,8
2011	20	593,6
2012	30	890,4
2013	40	1187,2
2014	50	1484
2015	60	1780,8
2016	70	2077,6
2017	80	2374,4
2018	90	2671,2
2019	100	2968

4.2.4. Podatek od czynności cywilno-prawnych

Wysokość podatku od czynności cywilno-prawnych wynosi 2% od wartości nieruchomości w dniu sprzedaży.

W prognozie przyjęto założenie, że 60% terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostanie sprzedanych w ciągu 10 lat od momentu uchwalenia planu, a pozostałe nie zmienią właściciela. Przyjmując około 2,62 ha tych terenów oraz średnią cenę rynkową 30 zł/m² działki budowlanej, wpływy z tytułu podatku od czynności cywilno-prawnych wynieść mogą: 15 720 zł.

Wpływy do budżetu w poszczególnych latach mogą wyglądać następująco:

Rok	Prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	Kwota (zł)
2010	10	1572
2011	10	1572
2012	10	1572
2013	10	1572
2014	10	1572
2015	10	1572
2016	10	1572
2017	10	1572
2018	10	1572
2019	10	1572

4.3. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na wydatki gminy Drzewica

4.3.1. Realizacja infrastruktury technicznej

Na analizowanym terenie brak jest układu komunikacyjnego mogącego obsłużyć cały obszar. Nowoprojektowane drogi powinny zostać docelowo urządzone i uzbrojone w sieć infrastruktury technicznej.

Wydatki związane z budową infrastruktury technicznej określono orientacyjnie w oparciu o projektowany układ dróg na podstawie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenów wokół zalewu.

Obliczenia dokonano dla nowoprojektowanych odcinków dróg publicznych przy następujących założeniach:

- koszt budowy jezdni: 250 zł/m²;
- koszt budowy sieci wodociągowej: 150 zł/m²;
- koszt budowy sieci kanalizacyjnej: 250 zł/mb;
- koszt ułożenia chodnika: 95 zł/m²;

Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia (ha)	Długość odcinka drogi (m)	Koszt budowy drogi (zł)	Koszt budowy sieci kanalizacyjnej (zł)	Koszt budowy sieci wodociągowej (zł)	Koszt budowy chodnika (zł)	Całkowity koszt (zł)
KDD1	0,11	106	132500	26500	15900	30210	205110
KDD2	0,35	347	433750	86750	52050	49448	621998
razem: 827108							

Prognozowany koszt związany z urządzeniem infrastruktury technicznej wynieść może: 827 108 zł

Zakłada się, że wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej rozpoczną się w 2014 roku i będą trwały przez 4 lata, co można przedstawić następująco:

Rok	Prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	Kwota (zł)
2010	0	0
2011	0	0
2012	0	0
2013	0	0
2014	25	206777
2015	25	206777
2016	25	206777
2017	25	206777
2018	10	0
2019	10	0

4.3.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych

Po uchwaleniu planu własnością gminy staną się tereny przeznaczone na wytyczenie nowych ulic. Wykup tych terenów oraz ich zagospodarowanie jest związane z wydatkami z budżetu gminy.

Za działkę gruntu wydzieloną w planie na urządzenie nowych ulic publicznych przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu, a gminą. Wartość tego gruntu można ustalić biorąc za cenę 1 m² gruntu, z którego wydzielono ten teren.

W niniejszej prognozie przyjęto że za 1m² gruntu pod realizację dróg, odszkodowanie wyniesie 20,00 zł/m².

Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia do wykupu (ha)	średnia cena rynkowa gruntów pod drogi (zł/m ²)	koszt wykupu (zł)
KDD1	0,06	20	12000
KDD2	0,25	20	50000
			razem: 62000

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntu pod poszerzane i nowoprojektowane drogi wynieść może: 62 000 zł

Zakłada się, że wykup gruntów pod drogi publiczne będą następować sukcesywnie do 2014 roku, co można przedstawić następująco:

rok	prognozowany udział całej kwoty w danym roku (%)	kwota (zł)
2010	20	12400
2011	20	12400
2012	20	12400
2013	20	12400
2014	20	12400
2015	0	0
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0

5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU

	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
WPLYWY z tytułu:	renty planistycznej	7891,2	23673,6	15782,4	15782,4	15782,4	0	0	0	0	0	78912
	opłaty adiacenckiej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	podatku od gruntów	800	1600	2400	3200	4000	4800	5600	6400	7200	8000	44000
	podatku od budynków	296,8	593,6	890,4	1187,2	1484	1780,8	2077,6	2374,4	2671,2	2968	16324
	podatku od czynności cywilno-prawnych	1572	1572	1572	1572	1572	1572	1572	1572	1572	1572	15720
	Razem	10560	27439,2	20644,8	21741,6	22838,4	8152,8	9249,6	10346,4	11443,2	12540	154956
WYDATKI z tytułu:	realizacji infrastruktury technicznej	0	0	0	0	206777	206777	206777	206777	0	0	827108
	wykupu gruntu pod poszerzane i projektowane ulice	12400	12400	12400	12400	12400	0	0	0	0	0	62000
	Razem	12400	12400	12400	12400	219177	206777	206777	206777	0	0	889108
	Saldo	<u>-1840</u>	<u>15039,2</u>	<u>8244,8</u>	<u>9341,6</u>	<u>-196339</u>	<u>-198624</u>	<u>-197527</u>	<u>-196431</u>	<u>11443,2</u>	<u>12540</u>	

6. PODSUMOWANIE

Z końcowego zestawienia skutków finansowych wynika, iż dodatni bilans wydatków i przychodów może zostać osiągnięty pod koniec 10-letniego horyzontu czasowego prognozy. Wysokie koszty realizacji ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica dla terenów wokół zalewu, będą wynikały głównie z wydatków na realizację dróg publicznych.

Koszt budowy infrastruktury technicznej oraz wykup gruntu pod poszerzane i nowoprojektowane drogi wynieść może ok. 889 108 zł. Łączne prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz naliczenia renty planistycznej to wartość ok. 154 956 zł.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT).

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wszystkich wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt materiałów geodezyjnych, opracowanie ekofizjograficzne, opracowanie projektu planu).

Bilans przychodów i wydatków przedstawiony w prognozie może odbiegać od rzeczywistego rozkładu wpływów i kosztów.