

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Orchowo
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Orchowo rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Orchowo.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Orchowo.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁKI OZNACZONEJ NR
EWID.8/6, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI
OSÓWIEC, DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID.63
(wcześniej nr ewid. 1K 21/8), POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI RÓŻANNA, CZĘŚCI DZIAŁKI
OZNACZONEJ NR EWID. 23 POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI WÓLKA ORCHOWSKA

Autorska Pracownia Architektoniczna

Paweł Szumigała

60-325 Poznań, ul. Trybunalska 40, tel./fax 867-25-02

NIP 779-104-50-71

REGON 630427720

Opracowała:

mgr Justyna Bieniasz

Poznań, 2009 r.

1. Cel opracowania

Obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2004 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717). art. 17 przedmiotowej ustawy stanowi, iż wójt, burmistrz albo Prezydent Miasta po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i po opracowaniu projektu planu winien sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Podstawowym jej celem jest przedstawienie obciążeń i dochodów gminy wynikających ze zmiany stanu prawnego nieruchomości objętych planem miejscowym. Skutki finansowe uchwalenia mpzp można podzielić na dwie grupy: pośrednie i bezpośrednie. Do skutków bezpośrednich, czyli takich, które wynikają bezpośrednio z regulacji prawnych ww. ustawy zaliczyć należy:

- odszkodowanie za ograniczenie lub brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy,
- odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości,
- opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Do skutków pośrednich (wynikających z realizacji ustaleń mpzp) należą:

- koszty budowy infrastruktury,
- koszty związane z wykupem lub zamianą gruntów przeznaczonych na cele publiczne,
- opłaty adiacenckie,
- zmiana dochodów gminy¹.

Poniższe opracowanie nie stanowi operatu szacunkowego w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją założeń mpzp. Przyjęte w prognozie stawki i dane mogą ulegać w czasie ze względu m. in. na inflację, koniunkturę gospodarczą i inne uwarunkowania zewnętrzne.

2. Podstawa prawna

1. Uchwała Nr XXXIX/237/06 Rady Gminy Orchowo z dnia 21 lipca 2006 r.

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

¹

P.Cegielski. Szacowanie dochodów i wydatków gminy wiążących się ze zmianami stanu prawnego nieruchomości będącymi skutkiem wejścia w życie planu miejscowego. Wrocław 2000 Plus. Studia nad Strategią Miasta. Zeszyt 6 (50) 2003

przestrzennego dla działki oznaczonej nr ewid. 8/6, położonej w miejscowości Osówiec, części działki oznaczonej nr ewid. 23, położonej w miejscowości Wólka Orchowska oraz działki oznaczonej nr ewid. 1K 21/8, położonej w miejscowości

2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orchowo,
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
6. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. Uchwała Nr XV/93/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 29 listopada 2007r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich
8. Uchwała Nr XXV/175/08 Rady Gminy Orchowo z dnia 30 października 2008 r. w sprawie obniżenia średniej ceny 1q żyta przyjmowanej jako podstawę do obliczania podatku rolnego na obszarze Gminy Orchowo.
9. Uchwała Nr XXIV/167/08 Rady Gminy Orchowo z dnia 25 września 2008 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,

Podatek od nieruchomości od 1 m² powierzchni gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków **0,64 zł;**
- pozostałych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe i oznaczone symbolem B, w tym zajętych na prowadzenie płatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego **0,14 zł;**
- ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny rekreacyjne lub letniskowe i wykorzystywane do tych celów oraz grunty pozostałe sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków inaczej niż grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe i oznaczone symbolem innym niż B **0,35 zł.**

Podatek od 1 m² powierzchni użytkowej budynków:

- budynków lub ich części wykorzystywanych na cele rekreacyjne lub letniskowe, położonych na terenach ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę rekreacyjną lub letniskową lub opisanych jako budynki wykorzystywane na cele rekreacyjne lub letniskowe w wydanej decyzji o warunkach zabudowy **6,30 zł**

3. Materiały źródłowe

1. R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszak. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Educaterra, Olsztyn, 2008.
2. R. Cymerman. Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Educaterra, Olsztyn, 2008.
3. R. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr. Gospodarka nieruchomościami, Koszalin, 2008.
4. R. Słojewski, Z. Witkiewicz. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005.
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 780/26 w Lubasz,
6. Biuletyn cen regionalnych w budownictwie BCR. Zeszyt 71/2008 (1108). Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. SEKOCENBUD. IV kwartał 2008 r.

4. Analiza obszaru opracowania

Położenie

Obszar opracowania znajduje się w trzech miejscowościach położonych na terenie gminy Orchowo: Osówiec, Różanna i Wólka Orchowska. Miejscowość Osówiec zlokalizowana jest w południowo- wschodniej części gminy, Różanna położona jest w północnej jej części, natomiast Wólka Orchowska znajduje się w centralnej części omawianej jednostki samorządowej.

Zainwestowanie terenu

Teren objęty planem miejscowym stanowi obecnie teren rolniczy. Działka nr 8/6, ark. 1, obręb Osówiec oraz działka nr 63, ark. 1, obręb Różanna wyposażone są w sieć wodociagową i elektroenergetyczną. Natomiast nieruchomość zlokalizowana na terenie Wólki Orchowskiej nie jest wyposażona w żadną z wyżej wspomnianych sieci. Przedmiotowy obszar nie jest objęty siecią kanalizacji sanitarnej jak również sieci gazowej. Teren położony jest przede wszystkim na gruntach rolnych o III i IV klasie bonitacyjnej.

Sytuacja formalno- prawna terenu

Plan miejscowy obejmuje dwie działki nr: 8/6, ark. 1, obręb Osówiec o powierzchni 13 913 m², 63, ark. 1, obręb Różanna o powierzchni 12 155 m² oraz część działki 23, ark. 1, obręb Osówiec o powierzchni około 3 015 m². Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków z dnia 21 maja 2009 r. pierwsza z działek (nr 8/6) zapisana jest w księdze wieczystej nr 21375 i stanowi własność Agencji Nieruchomości Rolnych i znajduje się we władaniu - dzierżawie Spółki Agrokompleks w Osówcu. Działka nr 23 podobnie jak nieruchomość wspomniana powyżej stanowi własność ww. Agencji i również znajduje się we władaniu – dzierżawie Spółki Agrokompleks w Osówcu. Działka nr 63 zapisana jest w księdze wieczystej nr 20351, stanowi własność Agencji Nieruchomości Rolnych i znajduje się we władaniu – dzierżawie Spółki Róż – Pol w Różannie. Łączna powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 29 083 m². Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Gmina Orchowo posiada zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej o sygnaturze GZU.go.0602/Z-31589/93 z dnia 2 sierpnia 1993 r. na wyłączenie gruntów III klasy bonitacyjnej z produkcji rolnej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orchowo tereny te określone zostały jako „tereny o funkcji usług sportu”.

5. Bilans terenu

Stan obecny

Bilans terenu- stan obecny				
Lp.	Użytkowanie terenu	Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w ha	Procentowo w planie
1.	R- grunty orne	29 083	2,91	100 %
RAZEM		29 083	2,91	100 %

Projekt planu

Bilans terenu- na podstawie projektu					
Lp.	Przeznaczenie w projekcie planu	Symbol	Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w ha	Procentowo w planie
1.	Tereny usług sportu i rekreacji	US	24 026	2,40	82,61 %
2.	Tereny zieleni izolacyjnej	ZI	5 057	0,51	17,39 %

Przyjęte w projekcie planu miejscowego funkcje terenu nie wpływają negatywnie na strukturę przestrzenną miejscowości. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności ze środowiskiem naturalnym i środowiskiem kulturowym. W miejscu realizacji inwestycji nie występują wartościowe elementy środowiska naturalnego, jedynie działka nr 8/6, w miejscowości Osówiec, położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace związane z zagospodarowaniem i zabudową przedmiotowej działki wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zatem i ochrona środowiska kulturowego jest na analizowanym terenie chroniona zapisami planu. Projektowane funkcje mpzp na analizowanym terenie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo.

6. Prognoza wpływu ustaleń zmiany planu miejscowego na przychody i wydatki gminy.

6.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

W kwestii podatku projekt powyższego planu miejscowego wpłynie na budżet gminy Orchowo pozytywnie. Projekt planu obejmuje w znacznej części grunty rolne, od których

właściciel zobowiązany jest uiszczać podatek rolny. Natomiast od pozostałych gruntów (z wyjątkiem gruntów leśnych) właściciel ma obowiązek uiszczać podatek od nieruchomości, którego wymiar jest niejednokrotnie większy aniżeli podatku rolnego.

Dotychczasowy podatek za grunty użytkowane rolniczo ²

1. klasa III a $1,42 \times 1,65 = 2,34 \text{ HP}$
2. klasa III b $1,18 \times 1,35 = 1,59 \text{ HP}$
3. klasa IV a $0,30 \times 1,10 = 0,33 \text{ HP}$

Razem $4,26 \text{ HP} \times 2,5 \text{ q}^3 \times 36,00 \text{ zł} = 383,4 \text{ zł}$

Podatek po uchwaleniu omawianego planu miejscowego

- podatek od gruntu

[podatek od terenów usług sportu i rekreacji] = [powierzchnia w m^2] $\times$ [stawka podatku od gruntu za 1 m^2]

$$24\,026 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ zł} = \mathbf{8\,409,1 \text{ zł}}$$

- podatek od budynków

[podatek od powierzchni użytkowej] = [powierzchnia w m^2] $\times$ [stawka podatku od powierzchni użytkowej budynku za 1 m^2]

$$17\,449,80 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ zł} = \mathbf{109\,933,74 \text{ zł}}$$

(przy max. powierzchni zabudowy określonej przez zapisy planu)

Podane powyżej kwoty stanowią możliwe do osiągnięcia wpływy stałe, których wielkość może być mniejsza, zależnie od powierzchni terenu wykorzystanego zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, intensywności zabudowy, która może być różna od dopuszczalnej w planie, stawek podatku obowiązujących w gminie oraz od czynnika czasu, w jakim grunty będą zainwestowane.

6.2. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Analizowany teren nie stanowi własności Gminy Orchowo, w związku z powyższym nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży nieruchomości objętych projektem planu.

6.3. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Projekt planu ustala 1 % stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości

² Gmina Orchowo zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych w I okręgu podatkowym

³ równoważnik dla 2,5 q żyta (dla podatku rolnego) wynosi 36,00 zł/ha $\times$ 2,5 q = 90 zł/HP

nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Dla pobrania opłaty z przedmiotowego tytułu muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- zmiana wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany;
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie uchwalonego mpzp lub jego zmiany.

Teren będący przedmiotem opracowania jest terenem rolniczym. Przekształcenie funkcji na tereny usług sportu i rekreacji spowoduje wzrost wartości nieruchomości. W związku z powyższym zaistnieje przesłanka dla pobrania przez gminę renty planistycznej.

$[opłata\ planistyczna] = [stawka\ procentowa] \times [powierzchnia\ nieruchomości\ w\ m^2] \times \{ [wartość\ 1\ m^2\ nieruchomości\ po\ uchwaleniu\ planu\ miejscowego - wartość\ 1\ m^2\ nieruchomości\ przed\ uchwaleniem\ planu\ miejscowego] \}$

[opłata planistyczna dla terenów US] = 1 % x 29 083 m² x [23 zł/ m²-9 zł/ m²]=
4 653, 28 zł (przy założeniu zbycia 100 % terenów przed upływem 5 lat)

6.4. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

W wyniku wybudowania infrastruktury technicznej może nastąpić wzrost wartości analizowanych nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej ustalono w wysokości 40% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu zgodnie z uchwałą Nr XV/93/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 29 listopada 2007r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 206, poz. 4869 z 17.12.2007r.)

6.5. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz scaleń i podziału

Analizowany projekt planu miejscowego nie przewiduje scaleń i podziałów. W związku z powyższym nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy z wyżej wspomnianego tytułu. Plan dopuszcza natomiast podział nieruchomości nim objętych na potrzeby wydzielenia działek ewidencyjnych pod stacje transformatorowe.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na 10% wzrostu wartości nieruchomości. zgodnie z uchwałą Nr XV/93/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 29 listopada 2007r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 206, poz. 4869 z 17.12.2007r.)

7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

7.1. Wyłączenie gruntów pod drogi publiczne z produkcji rolnej lub leśnej

Projekt planu miejscowego nie przewiduje budowy nowych dróg jak również poszerzenia już istniejących. W związku z powyższym nie przewiduje kosztów wynikających z uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenie z produkcji rolnej gruntów pod infrastrukturę drogową.

7.2. Budowa sieci drogowej

Projekt planu nie zakłada budowy nowych dróg, w związku z powyższym nie przewiduje się kosztów związanych z budową tej infrastruktury.

7.3. Budowa infrastruktury technicznej

Budowa wodociągu

Nie przewiduje się

Budowa kanalizacji deszczowej

Nie przewiduje się

Budowa kanalizacji sanitarnej

Nie przewiduje się

Budowa sieci gazowej

Nie przewiduje się.

8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

8.1. Założenia do oceny efektywności

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zaktualizowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją przedsięwzięcia jakim w przedmiotowym przypadku jest uchwalenie miejscowego planu. Jedną z najważniejszych zalet tejże metody jest uwzględnienie zmian wartości pieniądza w czasie oraz całości przepływów pieniężnych związanych z przedsięwzięciem. Metoda ta pozwala określić opłacalność działań podejmowanych w ramach uchwalenia planu.

Formuła obliczenia wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{NCF_t}{(1+k)^t}$$

NPV – zaktualizowana wartość netto jako różnica między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych, które uzyskuje się w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego,

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

CF_0 – koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru. Nakłady te jako wydatki, traktowane są jako ujemne przepływy środków pieniężnych,

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny),

t - liczba lat obowiązywania planu

W planach Gminy Orchowo jest przejęcie na podstawie art. 24 pkt. 5b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa od Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa nieruchomości, które objęte są powyższym projektem planu. Z uwagi na bardzo istotną dla budżetu gminy zmianę stanu prawnego niniejszych działek przedmiotowa prognoza skutków finansowych obejmie 5 lat.

Przyjęte założenia

- Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych- przyjęto wzrost podatku od trzeciego roku funkcjonowania planu miejscowego na poziomie 3 rok- 10 %, 4 rok- 20 %, 5 rok- 20 %
- Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych- do dalszych obliczeń przyjęto stopniowy wzrost podatku od czwartego roku: 4 rok- 10%, 5 rok- 10%,
- Przychód z opłaty planistycznej- do obliczeń przyjęto, iż przed upływem 5 lat zbyte zostanie zbyte 100 % powierzchni objętej planem, w następującym rozkładzie:
3 rok- 50%, 4 rok- 50 %
- Stopa dyskontowa 15 %

		Tabelaryczne zestawienie danych wyjściowych				
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
KOSZTY						
wykupy	Wykup terenów pod drogi publiczne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
drogi	budowa dróg	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	budowa kanalizacji deszczowej	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
infrastruktura techniczna	budowa kanalizacji sanitarnej			0 zł	0 zł	0 zł
	budowa wodociągu	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	
RAZEM		0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
EFEKTY						
nieruchomości	wzrost podatku od nieruchomości od gruntów	0 zł	0 zł	841 zł	1 682 zł	1 682 zł
	wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków	0 zł	0 zł	0 zł	10 993 zł	10 993 zł
opłaty	opłata planistyczna	0 zł	0 zł	2 327 zł	2 327 zł	0 zł
	opłaty adiacenckie (podziały)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłaty adiacenckie (infrastruktura)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM		0 zł	0 zł	3 168 zł	15 002 zł	12 675 zł
OGÓŁEM		0 zł	0 zł	3 168 zł	15 002 zł	12 675 zł
stopa dyskontowa		0,15				

NPV= -16 962 zł *

8.2. Wnioski i zalecenia

Przedstawiona analiza stanowi prognozę skutków finansowych, która wykazuje niewielki zysk, który jest wynikiem przede wszystkim uiszczenia opłaty planistycznej oraz wzrostu podatku od nieruchomości. Należy jednak zwrócić uwagę, iż jeżeli nastąpi zgodnie z zamierzeniami gminy przejęcie tychże terenów, budżet gminy utraci źródło dochodów w postaci podatku od nieruchomości. Dla budżetu gminy oznaczać będzie to wystąpienie sytuacji takiej, iż kwota podatku od analizowanych gruntów i budynków wystąpi zarówno po stronie dochodów jak i wydatków.

* Oszacowane dochody mogą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, zmianę stanu prawnego analizowanych nieruchomości (przejście na własność Gminy Orchowo) inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które jednostka samorządu terytorialnego nie ma wpływu.