

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego terenu położonego w obrębie Gralewo,**  
**w gminie Santok.**

**Powierzchnia łączna opracowania:**

- **ok. 363,00 ha.**

Opracował:

mgr inż. Zbigniew Witkiewicz,  
rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 1068



Szczecin, wrzesień 2013 r.

## Spis treści

1	Wprowadzenie i cel opracowania.....	str. 3
2	Podstawa formalna opracowania .....	str. 4
3	Materiały źródłowe .....	str. 4
4	Analiza obszaru opracowania, w tym:	
4.1	Położenie i sąsiedztwo .....	str. 6
4.2	Zainwestowanie .....	str. 6
4.3	Sytuacja formalno – prawna terenu .....	str. 7
5	Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych .....	str. 8
6	Rozwiązania przyjęte w projekcie planu .....	str. 11
7	Założenia dla sporządzenia prognozy, w tym:	
7.1	Założenia ekonomiczne.....	str. 12
8	Obliczenia .....	str. 14
9	Zestawienie wartości.....	str. 17
10	Podsumowanie i wnioski.....	str. 19

## 1. WROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), w art. 1 zawiera otwarty katalog czynników, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z tych czynników (pkt 6) są walory ekonomiczne przestrzeni. W art. 2 natomiast ustawa ta definiuje między innymi pojęcie „walorów ekonomicznych przestrzeni”, przez które to należy rozumieć cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Narzędziem służącym temu celowi jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza sporządzana jest na potrzeby samorządu gminnego oraz społeczności lokalnej, zawierając elementy wiedzy ekonomicznej o działaniach inwestycyjnych na terenie gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia 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), 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 na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy.
2. Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy.
3. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, o której mowa w art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prognoza skutków finansowych polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu (wydatki, dochody) na budżet gminy.

Prognoza winna określać i analizować skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków. Można je dalej uwzględnić w odpowiednich działaniach natury organizacyjnej i finansowej.

Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna się odbywać dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych.

Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Chodzi tu o zmianę ustaleń, polegającą na ich poszerzeniu o dodatkowe zapisy lub na rezygnacji z części takich zapisów.

Prognoza powinna więc wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jej główny cel, to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu (jednej lub kilku wersji).

Często plany sporządza się dla realizacji określonego i dobrze zdefiniowanego zamierzenia inwestycyjnego lub plany o charakterze ofertowym. Zasadniczo ta pierwsza okoliczność zachodzi w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Gralewo z przeznaczeniem części terenów pod lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ich strefami oddziaływania.

Ujęcie kosztów i efektów w wartościach pieniężnych w prognozie (bez względu na formę własności nieruchomości – teren komunalny, teren prywatny) wymaga zebrania i przetworzenia danych z rynku nieruchomości. Takie skwantyfikowanie zjawisk pozwoli na przeprowadzenie analizy ekonomicznej inwestycji (projektu) dla terenu objętego projektem planu miejscowego.

## **2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA**

Podstawą opracowania jest zlecenie na opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok dla terenu położonego w obrębie Gralewo, udzielone przez RENPRO Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 43.

## **3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

1. Projekt uchwały Rady Gminy Santok w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo, w gminie Santok, z przeznaczeniem części terenów pod lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ich strefami oddziaływania.
2. Uchwała Nr XXII/164/12 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo w gminie Santok, zmieniona Uchwałą Nr XXVII/211/13 Rady Gminy Santok z dnia 21.03.2013 roku w sprawie zmiany w/w Uchwały Nr XXII/164/12 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2012 roku.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjęte Uchwałą Nr XX/101/2008 Rady Gminy Santok z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie przy-

stąpienia do sporządzenia zmiany Studium, zmienione Uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2013 r.

4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).
5. 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).
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późniejszymi zmianami).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami).
9. Uchwała Nr XXII/163/12 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2012 r. w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości.
10. Uchwała Nr XXXII/253/13 Rady Gminy Santok z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie: obniżenia średniej ceny skupu żyta przyjmowanego jako podstawa obliczenia podatku rolnego za 2014 rok na obszarze Gminy Santok.
11. Mapa ewidencyjna w skali 1:5000.
12. Analiza cen lokalnego rynku nieruchomości.
13. Scalone Normatywy do wycen budynków i budowli – wyd. WACETOB Sp. z o.o., Warszawa, wrzesień 2013 r.
14. Wytyczne i zalecenia sposobów opracowywania prognoz skutków finansowych uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistyczna we Wrocławiu. Seminarium szkoleniowe. Wrocław listopad 2003 r.
15. „Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenne związana z infrastrukturą techniczną” wyd. PFSRM, Warszawa 2013 r.
16. „Urządzenia infrastruktury technicznej, pozyskiwanie praw do nieruchomości, regulacja stanów prawnych urządzeń, zasady określania odszkodowań i wynagrodzeń” – materiały szkoleniowe, Kołobrzeg, maj 2012 r.
17. „Czynności rzeczoznawcy majątkowego na etapach projektowania, realizacji i eksploatacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej” – materiały szkoleniowe, Poznań, wrzesień 2009 r.
18. Materiały XVII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych „Inwestycje liniowe oraz ochrona środowiska jako szczególne obszary działania rzeczoznawcy majątkowego, Poznań 2008 r.

## **4. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA**

### **4.1. Położenie i sąsiedztwo**

Gmina Santok położona jest w północnej części województwa lubuskiego, na wschód od Gorzowa Wlkp., wzdłuż dwóch rzek tj. Warty i Noteci; zajmuje obszar 16.830 ha.

Santok to jedna z najstarszych miejscowości w Polsce, pierwsza wzmianka pisana o Santoku pochodzi z 1097 roku, natomiast początki grodu santockiego sięgają przełomu VII i VIII wieku. W 1997 roku Santok obchodził jubileusz 1300 - lecia grodu.

Gmina od zachodu przylega bezpośrednio do miasta Gorzowa Wlkp. w odległości 12 km, od przejścia granicznego w Słubicach 60 km, w Świecku 64 km. Odległość do najbliższej trasy międzynarodowej Świnoujście - Jakuszyce 15 km, do Berlina 126 km.

Rzeźba terenu gminy jest bardzo zróżnicowana, charakteryzująca się dużymi wzniesieniami na Równinie Gorzowskiej oraz nisko położonymi gruntami w zlewni rzek Noteci i Warty. Znaczny obszar gminy to lasy położone w dwóch dużych kompleksach Puszczy Gorzowskiej i Noteckiej. Malowniczo położony nieskażony teren zachęca do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej i wodnej.

Gmina Santok ze względu na znaczny udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni 8.600 ha jest gminą typowo rolniczą. Korzystne warunki glebowo-przyrodnicze stwarzają duże możliwości rozwoju przemysłu rolno-spożywczego, szczególnie przetwórstwa owocowo-warzywnego w oparciu o lokalnych producentów.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to zwarty i regularny obszar gruntowy o powierzchni ok. 360 ha, położony po północnej stronie zwartej zabudowy siedliskowej miejscowości Gralewo, ograniczony od północnego-wschodu zwartym kompleksem leśnym wchodzącym w skład Puszczy Barlineckiej.

Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są obszary rolnicze, na których utrwała się użytkowanie rolnicze i na ich części dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ich strefami oddziaływania. W granicach planu utrwała się także tereny lasów i istniejącą obsługę komunikacyjną obszaru. Przedmiotem ustaleń planu jest ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru.

### **4.2. Zainwestowanie**

Przedmiotowy obszar objęty planem to tereny otwarte, lekko pofałdowane z pojedynczymi obniżeniami, w których znajdują się małe śródpolne oczka wodne lub nieużytki.

Na analizowanym obszarze brak jest zbiorników wodnych. Jest to w głównej mierze teren upraw rolniczych (grunty orne), z dwoma pojedynczymi małymi kompleksami leśnymi usytuowanymi przy lokalnej drodze publicznej w północnej części planu.

Ponadto, część obszaru rozciągająca się wzdłuż północno-wschodniej granicy to teren stanowiący część w/w zwartego kompleksu leśnego wchodzącego w skład Puszczy Barlineckiej.

Tereny rolne obejmują gleby średnich klas bonitacyjnych, w przewadze gruntów ornych RIVb i RIVa. Mniejsze powierzchnie obejmują gleby klas RIIIb i RV.

Głównymi drogami w granicach opracowania są dwie drogi lokalne prowadzące ze wsi Gralewo w kierunku północnym (w kierunku w/w Puszczy Barlineckiej) oraz drogi wewnętrzne śródpolne (o nawierzchniach gruntowych), służące dojazdom do pól uprawnych.

W granicach omawianego obszaru nie ma zabudowań mieszkalnych jak również obiektów gospodarczych.

Obszar objęty planem bez uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

#### **4.3. Sytuacja formalno – prawna terenu**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Gralewo, w gminie Santok, o powierzchni ok. 363 ha, stanowi przede wszystkim własność prywatną jak również własność Skarbu Państwa – w zarządzie Lasów Państwowych (ALP). Pozostałe mniejsze obszary to własność Gminy Santok i Fundacji.

## 5. METODA SPORZĄDZANIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

Teoria zarządzania finansami podaje różne metody oceny ekonomicznej inwestycji. Jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji jest ocena 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.

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 zatem 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 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:

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

gdzie:

- NPV** - zaktualizowana wartość netto
- CF<sub>t</sub>** - wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami
- r** - stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny]



<b>t</b>	- ilość lat obowiązywania planu (znaczący okres to max. 15 lat)
<b>1</b>	
-----	- współczynnik dyskontujący
<b>(1 + r)<sup>t</sup></b>	
<b>CF<sub>n</sub></b>	
-----	- wartość rezydualna (suma dochodów po zakończeniu okresu prognozy
<b>r (1 + r)<sup>n</sup></b>	

Wartość rezydualna (RV) przedstawia wartość dochodów po upływie okresu prognozy (po zakończeniu ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych). Wartość rezydualna określona została, jako skapitalizowany strumień dochodu z ostatniego okresu prognozy, tj.  $CF_n/r$  (tzw. „wieczna renta”). Wartość ta zostaje, podobnie jak strumienie pieniężne z okresu prognozy, zdyskontowana na dzień sporządzania prognozy.

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.

Powyższa metoda może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.

Wyliczenie nakładów w wartościach pieniężnych i efektów związanych z realizacją przyjętych w planie miejscowym ustaleń, wymaga zebrania i przetworzenia szeregu danych z rynku nieruchomości.

Tego typu dane pozwalają na przeprowadzenie analizy ekonomicznej skutków realizacji planu miejscowego, traktowanego jako zapis regulacji dla szczególnego, rozłożonego w czasie, procesu inwestowania.

W prognozie identyfikuje się przewidywane wpływy ustaleń miejscowego planu ogólnego na dochody własne gminy (z tytułu podatków i obrotu nieruchomościami) oraz wydatki (opłaty, odszkodowania, realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), jak również analizuje się poszczególne kategorie wpływów i wydatków.

Stopę dyskontową określono z uwzględnieniem:

- wielkości bazowej ( $r_r$ ) obejmującej koszt inwestowania, wyrażającej cenę kapitału zaangażowanego w inwestycje, określonej na podstawie oprocentowania długoterminowych lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa oraz dotychczasowej inflacji,
- ryzyka inwestowania ( $r_f$ ) charakterystycznego dla całej gospodarki, wyrażającego stopień niepewności inwestowania w nieruchomości w stosunku do lokat „bezpiecznych”,

- ryzyka inwestowania indywidualnego ( $r_o$ ) uwzględniającego warunki funkcjonowania nieruchomości, perspektywy rozwoju, prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu, zdolność generowania dochodu, udział w rynku i stosunki konkurencyjne.

Dane wyjściowe:

- oprocentowanie obligacji skarbowych
  - dwuletnich o stałym oprocentowaniu – 3,20 %,
  - trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu – 3,30 %,
  - czteroletnich indeksowanych – 3,50 %,
  - dziesięcioletnie o zmiennej stopie procentowej – 4,00 %,
  - dla potrzeb niniejszej analizy do dalszych obliczeń przyjęto średnią arytmetyczną z poszczególnych oprocentowań, na poziomie: 3,50 % - stopa nominalna,
- wskaźnik inflacji na poziomie: 1,00 % (wrzesień 2012 do wrzesień 2013 roku)
- $r_r = [(1 + \text{stopa nominalna}) / (1 + \text{stopa inflacji})] - 1 = [(1 + 0,035) / (1 + 0,0100)] - 1$   
 $r_r = 2,50 \%$
- dodatek ryzyka inwestowania:
  - 3 % dla segmentu rynku nieruchomości mieszkalnych,
  - 4 % dla segmentu rynku nieruchomości komercyjnych,
  - 5 % dla segmentu rynku nieruchomości przemysłowych,
- $r_f$  przyjęto na poziomie 4,00%
- dodatek ryzyka indywidualnego:
  - 2÷3 % dla nieruchomości atrakcyjnych,
  - 4÷5 % dla nieruchomości średnio atrakcyjnych,
  - 6 % i powyżej dla nieruchomości mało atrakcyjnych,
- $r_o$  przyjęto na poziomie 2,50%

Na podstawie powyższych danych stopa dyskontowa wynosi:

$$R = r_r + r_f + r_o = 2,50 \% + 4,00 \% + 2,50 \% = 9,00 \%$$

## 6. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PROJEKCIE PLANU

### Dane informacyjne:

- obszar planu miejscowego obejmuje część obrębu Gralewo w gminie Santok, w powiecie gorzowskim, w województwie lubuskim, o łącznej powierzchni ok. 363 ha
- teren pod względem funkcji oraz sposobu zagospodarowania jest zasadniczo jednorodny (tereny rolne w uprawie polowej)
- teren stanowi przede wszystkim własność prywatną jak również Skarbu Państwa – Lasy Państwowe (ALP). Pozostałe mniejsze obszary to własność Gminy Santok i Fundacji.

### Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały

W obszarze planu miejscowego wydzielono następujące tereny elementarne o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, a mianowicie:

- 1) tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych (3 szt. do 4,5 MW każda) wraz z infrastrukturą towarzyszącą oznaczone w planie symbolami: **10.R,OZE** o powierzchni 25,70 ha oraz **11.R,OZE** o powierzchni 36,90 ha;
- 2) tereny rolnicze z zakazem zabudowy na stały pobyt ludzi oznaczone w planie symbolami: **06.R** o powierzchni 59,12 ha, **07.R** o powierzchni 82,42 ha, **08.R** o powierzchni 44,89 ha, **09.R** o powierzchni 21,31 ha;
- 3) tereny lasów oznaczone w planie symbolami: **01.ZL** o powierzchni 36,77 ha, **02.ZL** o powierzchni 49,47 ha), **03.ZL** o powierzchni 0,74 ha, **04.ZL** o powierzchni 0,13 ha, **05.ZL** o powierzchni 0,70 ha;
- 4) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami: **12.KD.D** o powierzchni 2,39 ha oraz **13.KD.D** o powierzchni 2,15 ha.

Planowana jest zmiana przeznaczenia gruntu na cele nierolne i nieleśne, pod fundamenty wież drogi i place manewrowe, na powierzchni ok. 45.000 m<sup>2</sup>.

## 7. ZAŁOŻENIA DLA SPORZĄDZENIA PROGNOZY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo w gminie Santok sporządzono dla jednego wariantu projektu planu.

### 7.1. Założenia ekonomiczne

- procentowy poziom opłaty jednorazowej dla terenów oznaczonych R/OZE ..... 30%
- procentowy poziom opłaty jednorazowej dla pozostałych terenów ..... 1%
- powierzchnia gruntu, którego wartość wzrośnie (10.R,OZR, 11.R,OZR) ..... 62,60 ha
- powierzchnia użytków rolnych do zmiany przeznaczenia ..... 4,50 ha
- założony wzrost wartości gruntu do opłat adiacenckich (podział) ..... ---
- założony wzrost wartości gruntu do opłaty adiacenckiej (bud. infrastr.) ..... ---
- cena gruntu pod drogi ..... ---
- roczny wzrost wartości gruntu ..... ---
- wartość budowli dla obliczenia podatku od budowli ..... 7.900.000 zł  
(zespół paneli fotowoltaicznych)
- podatek (roczny) od nieruchomości w przeliczeniu na 1 wieżę ..... 122.000 zł
- procentowy roczny wzrost wartości gruntów ..... 0%
- stopa dyskontowa ..... 9,0 %
- średnia cena gruntów niezurbanizowanych ..... 5 zł/m<sup>2</sup>
- średnia cena gruntów niezurbanizowanych ..... 20 zł/m<sup>2</sup>
- cena żyta do podatku rolnego ..... 65,00 zł/q
- podatek rolny od 1 hektara przeliczeniowego ..... 162,50 zł/HP
- realizacja budowli ..... 3 lata od uchwalenia planu
- koszt sporządzenia planu ..... pokrywa inwestor
- stawki podatku od nieruchomości:
  - grunty związane z działalnością gospodarczą ..... 0,85 zł/m<sup>2</sup>
  - budynki związane z działalnością gospodarczą ..... 21,00 zł/m<sup>2</sup>
  - budowle związane z działalnością gospodarczą ..... 2% od wartości

Wartość budowli do obliczenia podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie informacji z lokalnego i regionalnego rynku farm elektrowni wiatrowych. Informacje pozyskano z urzędów miast i gmin na terenie województwa zachodniopomorskiego, dla terenów:

- gminy Krzęcin
- gminy Stargard Szczeciński
- gminy Kamień Pomorski
- gminy Wolin
- gminy Gościno
- Kołobrzeg.

Tabela 1

L.p.	Gmina (obręb)	Ilość wież elektrowni wiatrowych  [ szt. ]	Łączna moc (moc jednostkowa)  [ MW ]	Wysokość podatku  [ tys. zł ]	Podatek jednostkowy na 1 wieżę  [ tys. zł ]	Podatek na jednostkę mocy  [ tys. zł ]
1	2	3	4	5	6	7
1.	Krzęcin (Granowo)	7	10,5 (1,5 MW)	981	140	93
2.	Krzęcin (Żeńsko)	4	8,0 (2 MW)	219	55	27
3.	Krzęcin (Słonice)	3	7,5 (2,5 MW)	212	71	28
4.	Stargard Sz. (Trzebiatów)	15	34,5 (2,3 MW)	1.781	119	52
5.	Kamień Pom. (Śniatowo)	16	32,0 (2 MW)	2.337	146	73
6.	Wolin (Zagórze)	32	60,6 (1,8÷2,0 MW)	2.056	64	34
7.	Gościno (Wartkowo, Jarogniew- Mołtowo)	25	51,5 (2,0÷2,1 MW)	2.337	93	45
8.	Kołobrzeg (Karcino)	17	51,0 ( 3MW)	2.072	122	41
Razem		119	255,6	11.995	101	47
Wielkość średnio ważona						

Do dalszych obliczeń przyjęto jednostkową stawkę podatku o budowli na poziomie 122 tys. zł za jedną wieżę (w przeliczeniu), biorąc pod uwagę maksymalną, ze wszystkich analizowanych, moc turbiny (3 MW), gdzie w analizowanym projekcie planu miejscowego dopuszcza się moc maksymalną jednej turbiny do 4,5 MW.

Wskazać należy, jak wykazują dane w powyższej tabeli, że moc turbiny nie jest wprost proporcjonalna do kosztów wybudowania pod nią wieży wraz z fundamentem i infrastrukturą towarzyszącą.

Powyższa stawka jednostkowa obejmuje podatek zarówno od wieży elektrowni wiatrowej wraz z fundamentem, jak i za infrastrukturę towarzyszącą (stacje transformatorowe, linie kablowe i napowietrzne, drogi i place, itp.).

## 8. OBLICZENIA

### 1. Zainwestowanie w infrastrukturę techniczną

Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów omawianego planu, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń inwestora i będą finansowane ze środków pozabudżetowych.

### 2. Opłata jednorazowa (planistyczna)

Dla wystąpienia opłaty jednorazowej muszą zaistnieć dwie przesłanki:

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

Wyliczyć ją można według wzoru:

$$R_{pl} = S_p \times F \times P_z \times \frac{(W_b - W_r)}{(1 + r)^t}$$

gdzie:

$R_{pl}$	- renta planistyczna [zł]
$S_p$	- stawka procentowa [jako ułamek dziesiętny]
$F$	- powierzchnia nieruchomości [ $m^2$ , ha]
$P_z$	- prawdopodobieństwo zbycia [jako ułamek dziesiętny]
$W_b$	- wartość gruntu po uchwaleniu lub zmianie planu [zł]
$W_r$	- wartość gruntu przed uchwaleniem lub zmianą planu [zł]
$r$	- stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny]
$t$	- okres od uchwalenia lub zmiany planu [lata]
$\frac{1}{(1 + r)^t}$	- współczynnik dyskontujący

Z uwagi na zakładaną formę dzierżawy (brak zbycia) terenów pod planowaną inwestycję lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz zespołu paneli fotowoltaicznych – opłata jednorazowa nie wystąpi.

W przypadku pozostałych terenów w obszarze planu miejscowego, nie wystąpi wzrost wartości rynkowej nieruchomości.

### 3. Podatki od nieruchomości.

#### Od gruntów przed uchwaleniem planu

W obliczeniach podatku dotychczasowego uwzględniono wyłącznie grunty, które zostaną wyłączone z produkcji rolnej (klasy RIVa, RIVb). Grunty niższych klas bonitacyjnych nie podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym (ustawowe zwolnienie).

Wyłączeniu podlegać będą grunty zajęte pod fundamenty wież elektrowni wiatrowych, place manewrowe i drogi dojazdowe. Łączna powierzchnia tych obszarów wynosi ok. 4,50 ha.

Biorąc pod uwagę klasy bonitacyjne użytków rolnych przewidzianych do zmiany przeznaczenia (RIVa i niższe), oraz stosunkowo niewielką powierzchnię gruntów do wyłączenia z produkcji rolnej, dotychczasowy podatek od gruntów rolnych pominięto w dalszych obliczeniach.

#### Od gruntów po uchwaleniu planu

$$526.000 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ zł/m}^2 \approx 447.100 \text{ zł}$$

Podatek po uchwaleniu planu:

• w pierwszym roku .....	=	0,00 zł
• w drugim roku .....	=	0,00 zł
• w trzecim roku.....	=	0,00 zł
• w czwartym roku .....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł
• w piątym roku.....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł
• w szóstym roku .....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł
• w siódmym roku .....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł
• w ósmym roku.....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł
• w dziewiątym roku.....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł
• w dziesiątym roku .....	(447.100 zł x 1,00)	≈ 447.100 zł

#### Budynki i budowle

Podatek dotychczasowy – 0,00

Podatek po uchwaleniu planu:

Ilość wież wiatrowych – 3 szt.

Powierzchnia gruntów pod panele fotowoltaiczne ≈ 50 ha.

Wartość budowli do opodatkowania (paneli fotowolt.) – 7.900.000 zł

(począwszy od 4 roku prognozy)

Podatek (roczny) od nieruchomości za 1 wieżę – 122.000 zł

Na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, podstawę opodatkowania budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, stanowi wartość, o której mowa w przepisach o podatkach

dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych, podstawę opodatkowania stanowi wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Na podstawie art. 16g ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, za wartość początkową środków trwałych uważa się:

- w razie odpłatnego nabycia cenę ich nabycia (pkt 1)
- w razie wytworzenia we własnym zakresie koszt wytworzenia (pkt 2).

Podatek po wybudowaniu urządzeń

$$(7.900.000 \text{ zł} \times 0,02) + (3 \times 122.000 \text{ zł}) = 524.000,- \text{ zł (począwszy od 4 roku prognozy)}$$

Wartość rezydualną określono na podstawie strumienia pieniężnego dla ostatniego okresu prognozy płynącego przez następne osiemnaście lat po tym okresie.

Zatem łączny okres eksploatacji elektrowni siłowej przyjęto w ilości 25 lat.

#### 4. Opłaty adiacenckie

Brak jest podstaw formalno-prawnych lub zasadności ekonomicznej do naliczenia takich opłat.

#### 5. Roszczenia odszkodowawcze

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa roszczenia wobec gminy, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w przypadku, gdy:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1)
- wartość nieruchomości uległa obniżeniu a właściciel lub użytkownik wieczysty ją zbywa (art. 36 ust. 3).

Ogólna analiza zapisów projektu planu miejscowego oraz jego części graficznej nie wykazała sytuacji spełniającej przesłanki do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar planu obejmuje tereny o dotychczasowej funkcji rolniczej a zakaz zabudowy nie uniemożliwi czy też nie ograniczy rolniczego wykorzystania terenu.

Stwierdzenie ewentualnego obniżenia wartości rynkowej nieruchomości możliwe jest dopiero na podstawie analizy rynku, po zatwierdzeniu planu i wybudowaniu farmy. Roszczenie z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy uwarunkowane jest ponadto zbyciem nieruchomości. Wprowadzenie zakazu zabudowy na stały pobyt ludzi na gruntach rolnych, tylko w wyjątkowych przypadkach może być przesłanką obniżenia wartości tych gruntów.



## 9. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Lata (t)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koszty [ tysiące złotych ]										
Zakup gruntu	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Podziały geodezyjne	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Modernizacja dróg	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Budowa sieci infrastruktury	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Budowa studni	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Budowa przepompowni	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Urządzenie zieleni	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Odszkodowania	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Opracowanie planu	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Wyceny, analizy	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
<i>Razem</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efekty [ tysiące złotych ]										
Sprzedaż gruntów	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Opłaty za u.w.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Czynsz dzierżawny	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Podatki od nieru. grunt.	---	---	---	447,1	447,1	447,1	447,1	447,1	447,1	447,1
Podatki od nieru. bud.	---	---	---	524,0	524,0	524,0	524,0	524,0	524,0	524,0
Opłata planistyczna	Poza tabelą (0,00 zł)									
Opłata adi. (podział)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Opłata adi. (infrastrukt.)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
<i>Razem</i>	0	0	0	971,1	971,1	971,1	971,1	971,1	971,1	971,1
<b>OGÓŁEM</b>	<b>+</b> <b>0,0</b>	<b>+</b> <b>0,0</b>	<b>+</b> <b>0,0</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>	<b>+</b> <b>971,1</b>
Stopa dysk.	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %

Biorąc pod uwagę założenie, że wysokość podatku od nieruchomości (od gruntu i od budowli), będzie stała (założono pomijalny wzrost podatku od gruntu) w okresie funkcjonowania farmy zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych, zaktualizowana na dziś wartość przyszłych dochodów będzie określała poniższa formuła:

$$NPV = \sum_{t=1}^{n=25} \frac{CF_t}{(1+r)^t} \times \frac{1}{(1+r)^3} = \frac{CF \times [(1+r)^{25} - 1]}{r(1+r)^{28}}$$

Zatem:

$$\text{NPV} = \frac{971.100 \times [(1 + 0,090)^{25} - 1]}{0,090 (1 + 0,090)^{28}} = 7.365.632 \text{ zł}$$

Na podstawie powyższych obliczeń określono wartość NPV w wysokości zaokrąglonej **7.300.000 zł** (słownie: siedem milionów trzysta tysięcy złotych).

Wartość ta oznacza, że dla przyjętych założeń, realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo w gminie Santok, będzie dla Gminy Santok przychodem.

Określona powyżej wartość przychodu jest sprowadzoną na dziś łączną wartością podatków od nieruchomości (gruntu i budowli) z przyjętego okresu 25 lat eksploatacji farmy wiatrowej.

## 10. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Galewo wykazała, że realizacja tego planu będzie znaczącym przychodem dla budżetu gminnego.
2. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu została wykonana jednowariantowo.
3. Gmina Santok nie poniesie kosztów związanych z realizacją omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęto założenie, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów omawianego planu, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń inwestora i będą finansowane ze środków pozabudżetowych.
4. Przychód w ramach realizacji planu miejscowego pochodzić będzie przede wszystkim z podatku od kosztownych budowli – wież elektrowni wiatrowych wraz z fundamentami oraz paneli fotowoltaicznych (przy stawce podatku równej 2% wartości), jak również z podatku od gruntu wyłączanego z produkcji rolnej (przy stawce jak dla działalności gospodarczej).
5. Obliczona wartość przychodu jest sprowadzoną na dziś łączną wartością podatków od nieruchomości (gruntu i budowli) z przyjętego okresu 25 lat eksploatacji farmy.
6. Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto długość eksploatacji farmy 25 lat oraz jednostkową stawkę podatku od budowli na poziomie stawki płaconej za wieżę pod turbiną o największej z analizowanych, mocy, tj. 3 MW. Dodać jednak należy, jak wykazują dane w tabeli nr 1, że moc turbiny nie jest wprost proporcjonalna do kosztów wybudowania pod nią wieży wraz z fundamentami.
7. Przyjęte założenia i dane liczbowe powinny być korygowane już po zatwierdzeniu planu miejscowego, w czasie realizacji, rozłożonej w czasie transformacji terenu w kierunku lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz zespołów paneli fotowoltaicznych.
8. Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, dla potrzeb niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu, a projekt odpowiada wymaganiom stawianym w art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.
9. Biorąc pod uwagę skutki finansowe, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Galewo w gminie Santok, kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Gminy Santok.