



ul. Strzegomska 42 j /14, 53-611 Wrocław, Polska
www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl
tel/fax. (+48)71/3590509, kom. 0501475117
NIP 8981801719, REGON 931912789

GEOPLAN



Inwestor:

GMINA BRZEG

ul. Robotnicza 12, 49-300 Brzeg

Temat:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DLA OBSZARU REJONU UL. MAŁUJOWICKIEJ, T.J. OBSZARU OGRANICZONEGO OD ZACHODU I PÓŁNOCNEGO ZACHODU GRANICĄ MIASTA, OD PÓŁNOCNEGO WSCHODU MAGISTRALNĄ LINIĄ KOLEJOWĄ, OD POŁUDNIOWEGO WSCHODU TERENAMI KOLEJOWYMI I OD POŁUDNIA GRANICĄ MIASTA.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska nr upr. Z - 322 - projektant, zag. ekonomiczne

mgr inż. Paweł Czuczvara nr upr. Z-323 - projektant

mgr inż. Adrian Luszka nr upr. Z-381 - projektant

mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant

mgr inż. Maciej Niźborski - as. projektanta

Data wykonania:

wrzesień 2015 r.

Spis treści:

1. Przedmiot i cel opracowania.
2. Podstawa opracowania.
3. Schemat opracowania prognozy.
4. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych.
5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne gminy. Wpływy z opłat adiacenckich.
 - 5.1. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału
 - 5.2. Opłaty adiacenckie z tytułu budowy infrastruktury
6. Prognoza wpływu ustaleń planu na podatki od nieruchomości.
7. Prognoza wpływu podatku od czynności cywilno – prawnych.
8. Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy
9. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp
10. Prognoza wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
11. Podsumowanie i wnioski.

1. Przedmiot i cel opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XXXI/184/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 7 września 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta.

Opracowanie prognozy ma służyć uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych w konstruowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W opracowaniu określone zostały obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury, z obsługą procesu inwestycyjnego.

W przypadku omawianego planu skutki uchwalenia planu dotyczą bardzo wielu podmiotów – zarówno gminy, Skarbu Państwa jak i właścicieli prywatnych oraz użytkowników wieczystych nieruchomości. Wyróżnić można bezpośrednio i pośrednio skutki finansowe. Pierwsze z nich są wynikiem regulacji prawnych wynikających wprost z ustawy, skutki pośrednie natomiast to dochody lub wydatki wynikające z czynności związanych z realizacją ustaleń planu.

2. Podstawa opracowania.

- Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest art.17 pkt.5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015 poz.199 z późn. zm) określający procedurę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres prognozy określa paragraf 11 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1587) w szczególności:
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości, inne dochody związane z obrotem nieruchomości miasta oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu 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, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
- Ponadto do opracowania oparto się na:
 - Uchwale Nr LVI/399/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 5 września 2014r., przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta;
 - ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj.Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.)
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001r., zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008r.
 - uchwale nr XXXII/192/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 28 września 2012r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości;
 - uchwale nr XXXV/264/05 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 25 lutego 2005 r w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich oraz uchwale nr XIX/146/07 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 30 listopada 2007 r w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich;

- ustawie o podatku rolnym z dnia 15 listopada 1984 –(t.j. Dz. U. z 2013 poz. 1381 z późn. zm.).
 - Prognoza skutków finansowych powinna zawierać w szczególności:
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości, inne dochody związane z obrotem nieruchomości miasta oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania 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 wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
- 3. Schemat opracowania prognozy.**
- Dane wejściowe do prognozy,
 - Materiały analityczne: analiza własności gruntów, analiza transakcji kupna – sprzedaży, analiza zmian funkcji urbanistycznych powodujących wzrost lub obniżenie wartości terenu, analiza niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej,
 - Wskaźnikowe ustalenie wartości terenów w stanie istniejącym,
 - Prognoza wskaźnika wzrostu lub obniżenia wartości terenów dla poszczególnych funkcji projektu planu miejscowego,
 - Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki, 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.
 - Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wskaźnikowo wyliczone wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Metoda sporządzenia prognozy skutków finansowych.

Metoda dyskontowa

Obliczanie wysokości oczekiwanych wpływów z tytułu opłat planistycznych (renty) polega na określeniu:

- o wartości rynkowej gruntów (np. rolniczych) przed zmianą funkcji i wartości gruntu po zmianie ich funkcji (np. na teren budowlany); zjawisko to określa się na podstawie monitoringu lokalnego nieruchomości,
- o procentowego, rocznego przyrostu wartości nieruchomości,
- o stopy dyskontowej, która winna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, relację między rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładem, jakie należy ponieść na ich nabycie,
- o najbardziej prawdopodobnego rozkładu zbycia nieruchomości w poszczególnych latach,
- o maksymalnej wartości renty planistycznej (przy 30 % stawce wzrostu nieruchomości) i minimalnej (np. 5 % wzrostu) oraz wartości pośrednich, pomiędzy 5 a 30 %,

$$Rpl = \sum (Wb - Wr) \cdot Sp \cdot F \cdot Pz \cdot 1/(1+r)^t$$

Gdzie:

Rpl – renta planistyczna

Sp – stawka procentowa (jako ułamek dziesiętny)

F – powierzchnia nieruchomości,

Pz – prawdopodobieństwa zbycia (jako ułamek dziesiętny)

Wb – wartość gruntu po uchwaleniu lub zmianie planu (zł/m²)

Wr – wartość gruntu przed uchwaleniem lub zmianą plan (zł/m²)

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)

t – okres od uchwalenia planu (lata)

$1/(1+r)^t$ – współczynnik dyskontujący

Formuła obliczenia wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jako narzędzie do sporządzania prognozy kosztów i wpływów związanych ze sporządzeniem nowego lub uchwaleniem zmiany mpzp:

$$NPV_{t=1}^n = \sum CF_t / (1+r)^t - CF_0$$

Gdzie:

NPV – zaktualizowana wartość netto

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

CF_0 = koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru w roku 0 (przed wejściem w życie planu),

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)

t – ilość lat obowiązywania planu

$1/(1+r)^t$ – 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.

5. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne gminy.

Uchwalenie planu może zwiększyć dochód gminy poprzez:

- o Wpływy z podatku od nieruchomości,
- o Wpływy związane z obrotem nieruchomościami gminy,
- o Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna),
- o Wpływy z opłat adiacenckich.

Analiza własności gruntów.

Struktura własności :

- osób fizycznych – 20,8066 ha;
- gminy – 55,5256 ha;
- gminy w użytkowaniu wieczystym PZD – 6,2303 ha;
- Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PZD – 9,3308 ha;
- Skarbu Państwa w w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.– 0,1391ha;
- Skarbu Państwa – 18,1629 ha;
- Powiatu w trwałym zarządzie Dróg Powiatowych w Brzegu – 3,6532 ha;

Powierzchnia opracowania

Miasto Brzeg leży w I okręgu podatkowym.

- brutto – 57,296 ha

Tabela określająca przyjęte funkcje w planie miejscowym.

LP.	Symbol w planie	Funkcja	Powierzchnia w (ha)
1.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8,784

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

2.	MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami	3,722
3.	MW	teren zabudowy wielorodzinnej	7,419
4.	MW-U	teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej	3,656
5.	U	teren zabudowy usług	0,835
6.	US	teren usług sportu i rekreacji	3,814
7.	P	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	50,812
8.	ZL	teren lasu	0,403
9.	ZD	teren ogrodów działkowych	14,674
10.	ZP	teren zieleni urządzonej	3,669
11.	RZ	teren użytków zielonych	6,28
12.	WSR	teren rowu melioracyjnego	0,149
13.	KDZ	teren dróg publicznych – klasy zbiorczej	4,923
14.	KDL	teren dróg publicznych – klasy lokalnej	1,325
15.	KDD	teren dróg publicznych – klasy dojazdowej	0,218
16.	KPJ	teren komunikacji pieszo-jezdnej	0,275
17.	KDW	teren dróg wewnętrznych	2,894
Σ			113,85

Wpływy z opłat adiacenckich.

Przez opłaty adiacenckie należy rozumieć opłaty ustalone w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek: budowy urządzeń infrastruktury technicznej w tym budowy dróg, podziału nieruchomości, scalenia i ponownego podziału. Opłatę ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której to dotyczy. Miasto ma podjętą uchwałę Nr XXXV/264/05 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie: ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich oraz uchwałę Nr XIX/146/07 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 listopada 2007 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłat adiacenckich.

1.Ustala się opłatę adiacencką stanowiącą udział właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych określonych w art.144 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 50 % różnicy między wartością , jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

2.Ustala się opłatę adiacencką w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości w przypadku wzrostu jej wartości w wyniku dokonanego podziału nieruchomości”.

5.1. Opłaty adiacenckie (podział):

- powierzchnia gruntów : 14,069 ha
 - wzrost wartości gruntu na skutek podziału – 3,00 zł/m²,
 - stawka procentowa – 30%
- 140.690,00 x 3,00 x 0,3 = 126.621,00 zł

6. Prognoza wpływu ustaleń planu na podatki od nieruchomości.

Podatek ten wymierzany jest zgodnie z art.2 ust.1 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz.849 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr XXXII/192/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 28 września 2012r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Przeznaczenie terenów obecnie rolnych pod projektowane zainwestowanie o funkcji mieszkaniowej i usługowej spowoduje, że w miarę ich wyłączenia z użytkowania rolniczego będą rosły wpływy z tytułu pobieranego podatku od nieruchomości.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miejskiej w Brzegu w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości stawki podatku wynoszą od:

- gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,78 zł/m² powierzchni,
- gruntów pod jeziorami, zajętymi na zbiorniki wodne, retencyjne lub elektrowni wodnych – 4,10 zł od 1 ha powierzchni,
- gruntów pozostałych – 0,32 zł/m²,
- budynków mieszkalnych – 0,68 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- budynków związanych z działalnością gospodarczą -19,00 zł od 1m² powierzchni użytkowej,
- budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- budynków pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 7,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Zestawienie podstawowych parametrów zabudowy

Lp.	przeznaczenie terenu	min. wielkość działki w m ²	intensywność zabudowy min.- max.	Max. Pow. zabudowy	pow. biologicznie czynna w %
1.	MN	500/1000	0,05-0,6	30%	40 %
2.	MN/U	800 i 1000	0,05-0,7	35%	30%
3.	MW	1200	0,05-0,8	40%	25%
4.	MW/U	1200	0,05-0,8	40%	25%
9.	U	1200	0,05 – 0,8	40%	20%
10.	US	1000/1200	0,05-0,7	20%	70%
11.	P	2000	0,05-0,8	60%	15%

Łączna powierzchnia nowych i istniejących terenów do zabudowy mieszkaniowej wynosi około 23,58 ha, stąd oszacowane wpływy z tytułu podatku od gruntów to ~75.456,00 zł., około 51,64 ha to tereny przewidziane pod zabudowę usługową – co daje wpływy z podatku od gruntu - ~402.792,00 zł.

Realizacja zainwestowania kubaturowego spowoduje wzrost podatku od nieruchomości.

Oszacowanie wpływów podatkowych od budynków i budowli może być obarczone dużym błędem, także obliczenia są szacunkowe, przyjmując, że domek jednorodzinny wolno stojący o 150 m² powierzchni użytkowej może być źródłem przychodów podatkowych rzędu 102 zł (zgodnie z uchwałą RM w sprawie podatków opłat lokalnych w 2012 roku – 0,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej), co przy 100 nowych działkach przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne daje wpływy rzędu 10.200,00 zł.

SZACUNKOWE OBLICZENIA:

Podatek obecny od nieruchomości

Miasto zaliczone jest do I okręgu podatkowego.

Istniejący stan to około 5 domów mieszkalnych jednorodzinnych

$$750 \times 0,68 = 510,00 \text{ zł}$$

Istniejąca powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej – 6.000 m²

$$6.000 \times 0,32 = 1.920,00 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – 74.190 m²

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

$$74.190 \times 0,32 = 23.740,80 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – 119.060 m²

$$119.060 \times 0,32 = 38.099,20 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto – 70.000 m²

$$70.000 \times 0,68 = 47.600,00 \text{ zł}$$

Projektowana ilość domów mieszkalnych jednorodzinnych – przyjęto – 100

$$100 \times 150 \times 0,68 = 10.200,00 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia terenów usługowych i produkcyjnych – 516.470 m²

$$516.470 \times 0,78 = 402.846,60 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej i produkcyjnej – 200.000 m²

$$200.000 \times 19,00 = 3.800.000,00 \text{ zł}$$

Podatek po wybudowaniu obiektów mieszkalnych na terenach MN, MN/U, MW, MW-U:

- istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej – przyjęto 750 m²

- projektowana ilość działek budowlanych – mieszkalnych jednorodzinnych – przyjęto 100

- średnia wielkość budynku mieszkalnego – 150 m²

- projektowana powierzchnia użytkowa zabudowy wielorodzinnej – przyjęto 70.000 m²

- w pierwszym roku – obecny podatek

$$750 \times 0,68 = 510,00 \text{ zł}$$

- w drugim roku

$$510,00 + (100 \times 150) \times 0,68 \times 0,1 + 70.000 \times 0,68 \times 0,1 = 6.290,00 \text{ zł}$$

- w trzecim roku

$$510,00 + (100 \times 150) \times 0,68 \times 0,2 + 70.000 \times 0,68 \times 0,2 = 12.070,00 \text{ zł}$$

- w czwartym roku

$$510,00 + (100 \times 150) \times 0,68 \times 0,3 + 70.000 \times 0,68 \times 0,3 = 17.850,00 \text{ zł}$$

- w piątym roku

$$510,00 + (100 \times 150) \times 0,68 \times 0,4 + 70.000 \times 0,68 \times 0,4 = 23.630,00 \text{ zł}$$

- w kolejnych latach

$$510,00 + (100 \times 150) \times 0,68 \times 0,5 + 70.000 \times 0,68 \times 0,5 = 29.410,00 \text{ zł}$$

Podatek po wybudowaniu obiektów usługowych, działalności gospodarczej – działki na terenach (U, P):

- projektowana powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej i produkcyjnej przyjęto – 200.000 m²,

- w drugim roku

$$200.000 \times 19,00 \times 0,1 = 380.000,00 \text{ zł}$$

- w trzecim roku

$$200.000 \times 19,00 \times 0,2 = 760.000,00 \text{ zł}$$

- w czwartym roku

$$200.000 \times 19,00 \times 0,3 = 1.140.000,00 \text{ zł}$$

- w piątym roku

$$200.000 \times 19,00 \times 0,4 = 1.520.000,00 \text{ zł}$$

- w kolejnych latach

$$200.000 \times 19,00 \times 0,5 = 1.900.000,00 \text{ zł}$$

Podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenach U, P:

Nowo projektowanych terenów usługowych przyjęto – 516.470 m²

- w drugim roku

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

$$516.470 \times 0,78 \times 0,1 = 40.284,66 \text{ zł}$$

- w trzecim roku

$$516.470 \times 0,78 \times 0,2 = 80.569,32 \text{ zł}$$

- w czwartym roku

$$516.470 \times 0,78 \times 0,3 = 120.853,98 \text{ zł}$$

- w piątym roku

$$516.470 \times 0,78 \times 0,4 = 161.138,64 \text{ zł}$$

- w kolejnych latach

$$516.470 \times 0,78 \times 0,5 = 201.423,30 \text{ zł}$$

Podatek od gruntów innych – działki mieszkalne na terenach MN, MN/U, MW, MW-U:

Istniejąca powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej – przyjęto 6.000 m²

$$6.000 \times 0,32 = 1.920,00 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – 74.190 m²

$$74.190 \times 0,32 = 23.740,80 \text{ zł}$$

Projektowana powierzchnia terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – 119.060 m²

$$119.060 \times 0,32 = 38.099,20 \text{ zł}$$

- w pierwszym roku - obecny podatek do nieruchomości

$$6.000 \times 0,32 = 1.920,00 \text{ zł}$$

- w drugim roku

$$1.920,00 + 74.190 \times 0,32 \times 0,1 + 119.060 \times 0,32 \times 0,1 = 8.104,00 \text{ zł}$$

- w trzecim roku

$$1.920,00 + 74.190 \times 0,32 \times 0,2 + 119.060 \times 0,32 \times 0,2 = 14.288,00 \text{ zł}$$

- w czwartym roku

$$1.920,00 + 74.190 \times 0,32 \times 0,3 + 119.060 \times 0,32 \times 0,3 = 20.472,00 \text{ zł}$$

- w piątym roku

$$1.920,00 + 74.190 \times 0,32 \times 0,4 + 119.060 \times 0,32 \times 0,4 = 26.656,00 \text{ zł}$$

- w kolejnych latach

$$1.920,00 + 74.190 \times 0,32 \times 0,5 + 119.060 \times 0,32 \times 0,5 = 32.840,00 \text{ zł}$$

7. Prognoza wpływu podatku od czynności cywilno – prawnych.

W roku 2013 wpływy od podatku od czynności cywilno prawnych dla obszaru całego miasta (pow. miasta 1.460ha) wynosiły 404.544,70 zł, co w proporcji dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 57,296 ha i przy założeniu że podatek od czynności cywilno prawnych będzie na podobnym poziomie da wpływy z tego podatku w 2015 z obszaru planu w wysokości około 31.546,17 zł.

8. Dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy

Miasto jest właścicielem gruntów niezabudowanych w obszarze planu, dlatego można przyjąć wpływy z obrotu nieruchomościami. Terenów pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową jest około 508.120 m². Przyjmując się średnią cenę za 1 m² terenów przeznaczonych pod inwestycje 250 zł/m².

$$508.120 \times 150,00 = 10.304.500,00 \text{ zł}$$

9. Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp

Ustalenie stawek „renty planistycznej” jest w świetle wymagań art.36 ust.4 ustawy – obowiązkowe.

W projekcie tekstu planu zaproponowano następujące wysokości stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi:
 - a) dla terenów: ZL, ZP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ – 5%, słownie: pięć procent,
 - b) dla terenów: U, MW, MW-U, MN, MN/U, US, P – 20%, słownie: dwadzieścia procent;
- 2) dla terenów: ZD, RZ, WSR stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie ustala się, ze względu na brak zmiany przeznaczenia terenu.

Właścicielami nieruchomości objętych planem są osoby fizyczne, miasto, Skarb Państwa. Grunty te przeznaczono w projekcie planu pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcję, składy i magazyny. Sporządzenie i uchwalenie spowoduje wzrost wartości gruntów, dlatego że tereny są w przeważającej części terenami niezabudowanymi, bądź opuszczonymi i w obowiązującym planie były przeznaczone pod funkcje rolniczą, zieleń. Wzrosty wartości nieruchomości znajdą odbicie w operatach szacunkowych dotyczących gruntów przeznaczonych na sprzedaż. W znacznym obszarze planu funkcja terenu się zmieniła.

W myśl przepisu zawartego w art.37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pobranie tzw. „renty planistycznej” jest możliwe w terminie 5 lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący. Jeżeli sprzedaż nieruchomości nie nastąpi w ciągu 5 lat opłata nie zostanie pobrana. „Renta planistyczna” może więc, lecz nie zawsze musi, stanowić dochodu do budżetu gminy. Ponadto właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu może zażądać od Burmistrza ustalenia w drodze decyzji wysokości opłaty jeszcze przed sprzedażą nieruchomości. Koszty operatów szacunkowych, które należy sporządzić dla oszacowania nieruchomości oraz procedura poboru tych należności pochłaniają znaczną część tzw. „renty planistycznej”, szczególnie przy niewielkich inwestycjach. Dlatego szacowanie dochodów miasta z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obarczone dużym ryzykiem błędu.

Szacunkowe obliczenia.

Podstawowym czynnikiem przy szacowaniu wartości nieruchomości jest cena kształtująca się w wolnym obrocie, przy uwzględnieniu rodzaju i położenia nieruchomości, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania gruntów oraz funkcji wymaganej w planie zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą obliczeń są dane ze stron internetowych pośrednictwa nieruchomościami – i tak ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową kształtują się na poziomie 80-300 zł/m², ceny pod zabudowę mieszkaniową kształtują się w granicach 40 - 200 zł/m² - uzależnione jest to w dużej mierze od położenia działki, dostępu komunikacyjnego i wyposażenia w podstawowe media.

Działki inwestycyjne – ceny rynkowe

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia w m ²	Cena (zł)	Cena z 1m ² (zł)
1.	Brzeg	760	190.000,00	250,00
2.	Brzeg	10.000	1.900.000,00	190,00
3.	Brzeg	3.179	1.112.650,00	350,00
4.	Brzeg	2.900	590.000,00	203,45
5.	Brzeg	25.949	7.784.700,00	300,00
6.	Brzeg	4.105	4.907.000,00	220,95
7.	Brzeg	6.000	480.000,00	80,00
Średnia cena za 1 m kw.				227,77 zł

*Dane z portali internetowych- 2015

Działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową – ceny rynkowe

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia w m ²	Cena (zł)	Cena z 1m ² (zł)
1.	Brzeg	1.062	233.000,00	219,40
2.	Brzeg	1.000	35.000,00	35,00
3.	Brzeg	1.460	47.000,00	32,19
4.	Brzeg	1.629	112.401,00	69,00
5.	Brzeg	1.476	127.000,00	86,04
6.	Brzeg	1.426	313.000,00	219,50
7.	Brzeg	1.200	62.000,00	51,67
Średnia cena za 1 m kw.				101,82 zł

*Dane z portali internetowych- 2015

Okres zabudowy wszystkich działek: w kolejnych latach od czwartego roku po uchwaleniu planu do końca okresu prognozy:

roczny przyrost wartości gruntu rolnego i budowlanego – 3%,

– ustalono stopę dyskontową – 9%

Rozkład sprzedaży w kolejnych 5 latach – 10%, 20%, 5%, 5%, 5%

Rozkład prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości w latach:

(okres w latach od zmiany planu)	Pz (prawdopodobieństwo zbycia)
1	0,10
2	0,20
3	0,05
4	0,05
5	0,05
6...10	0,15

Teren opracowania był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg zgodnie z uchwałą NR XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. Dla terenu opracowania obowiązywała strefa VI - zabudowa produkcyjno-magazynowo-usługowa z pojedynczymi mieszkaniami, z dominującym udziałem zadań z zakresu modernizacji, rewitalizacji i rehabilitacji oraz wprowadzania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi:

RENTA PLANISTYCZNA

Brzeg – Prognoza wskaźnika wzrostu wartości terenu dla określonych funkcji projektu planu miejscowego.

Lp.	Symbol w planie	Funkcja terenu przed uchwaleniem	Wr (zł)	Wb (zł)	Pow. (ha)
1.	B1.US, B4.US, B6.US	D11Z/RP	10	50	3,8140
2.	B3.MN/U; B8.MN/U	D11Z/RP	10	80	3,1730
3.	A24.MN, A25.MN	D11Z/RP	10	70	2,0470
4.	B15.MN	D9RP	10	70	0,1320
5.	A20.MW-U	D13SI/Z	10	220	0,3370
6.	A21.MW	D13SI/Z	10	200	0,7770
7.	A22.U	D11Z/RP	10	250	0,2770

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem D 11 Z/RP, ustalone są w planie jako sposoby użytkowania podstawowego: funkcja otwarte tereny uprawy rolne, łąki i łęgi; funkcja zieleni leśnej wysokiej intensywności; funkcja zieleni izolacyjnej z towarzyszącymi urządzeniami.

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem D 9 RP, ustalone jest w planie jako sposób użytkowania podstawowego -funkcja otwarte tereny upraw rolnych, łąki i łągi.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem D 13 SI/Z, ustalone są w planie jako sposoby użytkowania podstawowego: funkcja tereny specjalne; funkcja zieleni leśnej wysokiej intensywności.

Ad.1. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenów B1.US, B4.US, B6.US.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r)t	Rpl(')/zł
1	0,2	38140	0,1	50	10	40	0,9174	27991,71
2	0,2	38140	0,2	51,5	10,3	41,2	0,8417	52904,82
3	0,2	38140	0,05	53,05	10,61	42,44	0,7722	12499,31
4	0,2	38140	0,05	54,64	10,93	43,71	0,7084	11809,73
5	0,2	38140	0,05	56,28	11,26	45,02	0,6499	11159,19
6	0	38140	0,15	57,97	11,6	46,37	0,5963	0
RAZEM:								116.364,8

Ad.2. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenów B3.MN/U; B8.MN/U.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r)t	Rpl(')/zł
1	0,2	31730	0,1	80	10	70	0,9174	40752,74
2	0,2	31730	0,2	82,4	10,3	72,1	0,8417	77023,4
3	0,2	31730	0,05	84,87	10,61	74,26	0,7722	18195,12
4	0,2	31730	0,05	87,42	10,93	76,49	0,7084	17193,06
5	0,2	31730	0,05	90,04	11,26	78,78	0,6499	16245,48
6	0	31730	0,15	92,74	11,6	81,14	0,5963	0
RAZEM:								169.409,8

Ad.3. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenów A24.MN, A25.MN.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r)t	Rpl(')/zł
1	0,2	20470	0,1	70	10	60	0,9174	22535,01
2	0,2	20470	0,2	72,1	10,3	61,8	0,8417	42591,57
3	0,2	20470	0,05	74,26	10,61	63,65	0,7722	10061,11
4	0,2	20470	0,05	76,49	10,93	65,56	0,7084	9506,822
5	0,2	20470	0,05	78,78	11,26	67,52	0,6499	8982,491
6	0	20470	0,15	81,14	11,6	69,54	0,5963	0
RAZEM:								93.677,01

Ad.4. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenu B15.MN.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r)t	Rpl(')/zł
1	0,2	1320	0,1	70	10	60	0,9174	1453,162

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

2	0,2	1320	0,2	72,1	10,3	61,8	0,8417	2746,501
3	0,2	1320	0,05	74,26	10,61	63,65	0,7722	648,787
4	0,2	1320	0,05	76,49	10,93	65,56	0,7084	613,044
5	0,2	1320	0,05	78,78	11,26	67,52	0,6499	579,232
6	0	1320	0,15	81,14	11,6	69,54	0,5963	0
RAZEM:								6.040,726

Ad.5. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenu A20.MW-U.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r) ^t	Rpl(')/zł
1	0,2	3370	0,1	220	10	210	0,9174	12984,88
2	0,2	3370	0,2	226,6	10,3	216,3	0,8417	24541,65
3	0,2	3370	0,05	233,4	10,61	222,79	0,7722	5797,695
4	0,2	3370	0,05	240,4	10,93	229,47	0,7084	5478,156
5	0,2	3370	0,05	247,61	11,26	236,35	0,6499	5176,45
6	0	3370	0,15	255,04	11,6	243,44	0,5963	0
RAZEM:								53.978,83

Ad.6. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenu A21.MW.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r) ^t	Rpl(')/zł
1	0,2	7770	0,1	200	10	190	0,9174	27087,15
2	0,2	7770	0,2	206	10,3	195,7	0,8417	51195,19
3	0,2	7770	0,05	212,18	10,61	201,57	0,7722	12094,19
4	0,2	7770	0,05	218,55	10,93	207,62	0,7084	11427,96
5	0,2	7770	0,05	225,11	11,26	213,85	0,6499	10798,83
6	0	7770	0,15	231,86	11,6	220,26	0,5963	0
RAZEM:								112.603,3

Ad.7. Obliczenia wysokości renty planistycznej przy określonym wskaźniku wysokości jednorazowej opłaty 20 % dla terenu A22.U.

t	Sp	F(m2)	Pz	Wb (zł/m2)	Wr (zł/m2)	Wb-Wr	1/(1+r) ^t	Rpl(')/zł
1	0,2	2770	0,1	250	10	240	0,9174	12197,75
2	0,2	2770	0,2	257,5	10,3	247,2	0,8417	23053,96
3	0,2	2770	0,05	265,23	10,61	254,62	0,7722	5446,307
4	0,2	2770	0,05	273,19	10,93	262,26	0,7084	5146,244
5	0,2	2770	0,05	281,39	11,26	270,13	0,6499	4862,942
6	0	2770	0,15	289,83	11,6	278,23	0,5963	0
RAZEM:								50.707,2

Na terenie działki 582/2 w obszarze drogi 4.KDZ i 2.KDZ zachodzi przesłanka wypłaty odszkodowania, gdyż zgodnie z planem z 2003 teren był przewidziany pod zabudowę mieszkaniową i usługową, a teraz w obszarze ok. 2.000 m² jest przeznaczony pod komunikację, tak więc korzystanie z nieruchomości lub

jego części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

$$2.000 \times 100 = 200.000,00 \text{ zł}$$

Ponadto przy zaprojektowaniu nowych dróg i konieczności poszerzenia istniejących tras komunikacyjnych wskazuje się konieczność wykupu terenów pod poszerzenia dróg publicznych – teren do wykupu to powierzchnia ok. 9.000 m² co przy cenach kształtujących się na rynku nieruchomości w obszarze planu – 100,00 zł daje kwotę około 900.000,00 zł.

10. Prognoza wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z uchwaleniem planu nie istnieje konieczność realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jednakże przewiduje się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez budowę odcinka dróg publicznych 4.KDZ i 2.KDZ, cz.6.KDL. Koszty techniczne przygotowania terenów do zainwestowania i zabudowy są wysokie.

Ustawa o samorządzie gminnym określa następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej:

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

(...)

2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,

3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych (...).”

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Ta ostatnia nakłada obowiązek budowy i rozbudowy urządzeń wodociagowych, urządzeń kanalizacyjnych ustalonych przez gminę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przedsiębiorstwo wodociagowo – kanalizacyjne lub jednostkę gminną, która prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków.

Do obliczeń przyjęto realizację dróg publicznych.

Średni koszt budowy nawierzchni drogi (kalkulacja) – 305,00 zł/m²

Średni koszt budowy nawierzchni drogi (kalkulacja) koszt ulicy dojazdowej o szerokości 10 m (4cm – warstwy wiążącej, 4 cm – warstwy ścieralna, podbudowa gruzobeton) oraz nawierzchni z asfaltobetonu, jeden chodnik z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm szerokości 1,5 m, na podsypce piaskowej – przyjęto wartość 305,00 zł/m².

Łączna długość dróg publicznych dojazdowych KDZ, KDL – 260 mb

Łączna budowa nowej nawierzchni dróg publicznych – 2.600 m² x 305,00 zł/m² = 793.000,00 zł

Wykup terenu pod budowę dróg

9.000 m² x 100,00 zł = 900.000,00 zł (przyjęto 100,00 zł za m²)

Łączny koszt urządzenia dróg i wykupu: 1.693.0500,00 zł

Należy zaznaczyć, że szacunki tego typu, nie oparte o dokumentację budowlaną obarczone są znacznymi błędami i nie mogą stanowić podstawy dla np. prognoz budżetowych.

Prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta

Jak pokazują powyższe dane, koszty uzbrojenia terenu są wysokie, ale inwestycje te są rozłożone w czasie. Miasto może również pozyskiwać na ten cel różnego rodzaju dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

11. Podsumowanie i wnioski – zalecenia.

Uchwalenie planu zwiększy dochód gminy poprzez:

- dochody z opłaty adiacenckiej – podział – **126.621,00 zł**
- dochody od podatku od gruntu – **234.263,00 zł**
- dochody od podatku od nieruchomości – **1.929.410,00 zł**
- dochody z podatku od czynności cywilno – prawnych – **31.546,17 zł**
- dochody z obrotu nieruchomościami – **10.304.500,00 zł**
- koszty budowy dróg – **793.000,00 zł**
- koszt wykupu terenu pod poszerzenia dróg – **900.000,00 zł**

Lata (t)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koszty										
budowa pasów drogowych				396 500,00	396 500,00					
wykup pod drogi	300 000,00	300 000,00	300 000,00							
Razem	300 000,00	300 000,00	300 000,00	396 500,00	396 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dochody										
Dochody obrót nieruch.	2 060 900,00	2 060 900,00	2 060 900,00	2 060 900,00	2 060 900,00					
podatek cywilno - prawny	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00	31 546,00
Podatek od nieruchomości	380 510,00	386 290,00	772 070,00	1 157 850,00	1 543 630,00	1 929 410,00	1 929 410,00	1 929 410,00	1 929 410,00	1 929 410,00
Podatek od gruntu	1 920,00	48 388,00	94 857,00	141 325,00	187 794,00	234 263,00	234 263,00	234 263,00	234 263,00	234 263,00
Opłata planistyczna	60 278,00	120 556,00	30 139,00	30 139,00	30 139,00					
Razem	2 535 154,00	2 647 680,00	928 612,00	1 360 860,00	1 793 109,00	2 195 219,00	2 195 219,00	2 195 219,00	2 195 219,00	2 195 219,00
<u>OGÓŁEM</u>	<u>2 235 154,00</u>	<u>2 347 680,00</u>	<u>628 612,00</u>	<u>964 360,00</u>	<u>1 396 609,00</u>	<u>2 195 219,00</u>	<u>2 195 219,00</u>	<u>2 195 219,00</u>	<u>2 195 219,00</u>	<u>2 195 219,00</u>
Stopa dyskontowa	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%

NPV = CF _{t(1 do n)} =	2 235 154,00	x	0,92	+	2 347 680,00	x	0,84	+	628 612,00	x	0,77	+
	964 360,00	x	0,71	+	1 396 609,00	x	0,65	+	2 195 219,00	x	0,60	+
	2 195 219,00	x	0,55	+	2 195 219,00	x	0,50	+	2 195 219,00	x	0,46	+
	2 195 219,00	x	0,42	=	11 652 309,17							

Tereny położone w mieście Brzeg w rejonie ul. Małujowickiej we wschodniej części miasta przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w przeważającej części pod lokalizację zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

Istniejąca zabudowa to nieliczne budynki mieszkaniowe jednorodzinne i zabudowania i obiekty wojskowe.

Projekt planu opiera się na istniejącej sieci dróg, w większości tereny stanowiące zielen i tereny rolne przeobrażają się w tereny zabudowane.

Plan zabezpiecza i sankcjonuje tereny mieszkaniowe położone wzdłuż istniejącej ulicy i zapewnia możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Obszar zabudowy produkcyjnej obsługiwany jest systemem dróg wewnętrznych.

Koszty budowy, wykupienia i realizacji projektowanych dróg i infrastruktury są bardzo wysokie, trzeba rozkładać je na kolejne lata – pozyskując dochody z opłat adiacenckich z tytułu podziału, bądź sprzedaży nieruchomości.

Na podstawie powyższych obliczeń określono wartość NPV w wysokości zaokrąglonej + 11.652.309,00 zł. Jeśli NPV jest dodatnie, to znaczy, że dla przyjętych założeń realizacja planu zagospodarowania przyniesie miastu zyski finansowe. NPV wyszło dodatnie, gdyż przewidziano przeszło 50 ha do obrotu nieruchomościami i ponad 50 ha jest przeznaczonych pod produkcję, gdzie dochód z podatków od nieruchomości będzie znaczny i może się kształtować rocznie w okolicy nawet 2.000.000,00 zł. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia. Projekt planu miejscowego może być zaakceptowany przez Radę Miejską również wówczas, gdy przyjęta koncepcja może w świetle prognozy przynieść miastu straty.

Pozytywnymi skutkami uchwalenia planu jest wprowadzenie zapisów dotyczących wielkości zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej, uregulowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, co spowoduje dalszy rozwój obszaru, poprzez zainwestowanie i rozbudowę zabudowy. Skutki przestrzenne ustaleń planu to przede wszystkim warunki zabudowy określone przez linie zabudowy, wysokości zabudowy itp.

Wszystkie obliczenia zawarte w opracowaniu są szacunkowe i stanowią tylko prognozę.

Każda prognoza, nawet opracowana z wykorzystaniem najlepszego modelu, jest obarczona ryzykiem popełnienia błędu. Dzieje się tak na skutek wielu czynników. Część z nich leży po stronie opracowujących prognozę i jest efektem nieprecyzyjnego oszacowania kształtowania się zmiennych w przyszłych okresach. Czasem wynika to z nieuwzględnienia ważnych zmiennych w modelu prognostycznym. Najczęściej jednak błędy prognozy są skutkiem zmiany warunków zewnętrznych, takich jak zmiany prawodawstwa, sytuacji ekonomicznej i politycznej oraz innych. O ile w odniesieniu do przeszłości takie zmiany strukturalne można wyeliminować i zachować dobre własności modelu, to w przypadku prognoz jest to niemożliwe. Przykładem może być przyjęty w prognozie dochód z podatków od nieruchomości, czy z opłat adiacenckich. Może się zdarzyć, że właściciel nie wybuduje planowanych inwestycji, albo docelowo nie podzieli nieruchomości i miasto nie osiągnie założonych w prognozie dochodów.