



## **USŁUGI INWESTYCYJNE**

ul. Wojska Polskiego 11/18

76-100 SŁAWNO,

tel. (0-59)810-75-21,

NIP 839 – 002 – 38 - 39

---

## **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w gminie Reszel  
dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik**

Sławno, lipiec 2011

Opracował:



1. Wstęp
2. Prognozowanie zmian wartości przestrzeni planistycznej
  - a. Wprowadzenie
  - b. Przedmiot opracowania planu
  - c. Zasięg przestrzennych skutków finansowych
  - d. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.
3. Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu
  - a. Za negatywne skutki wywołane na nieruchomości
  - b. Obciążenia związane z zadośćuczynieniem za zmniejszenie wartości nieruchomości
  - c. Wykupienie nieruchomości do realizacji celów publicznych
  - d. Koszty budowy infrastruktury
  - e. Koszty związane z wyłączeniem gruntów rolniczych
  - f. Obsługa procesu inwestycyjnego
  - g. Koszty przygotowanie nieruchomości do sprzedaży i kupna
  - h. Zestawienie obciążenia finansowego
4. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego
  - a. Opłata planistyczna
  - b. Opłaty adiacenckie
  - c. Dochody związane z obrotem nieruchomości
  - d. Dochody z podatku od nieruchomości
  - e. Zestawienie dochodów
5. Skutki uchwalenia planu
6. Podsumowanie
7. Uwagi końcowe

## 1. Wstęp

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. - art. 17 pkt 5, art. 36, art. 37, art. 58, art. 63 ) nakłada obligatoryjny obowiązek wykonania w trakcie opracowywania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu. Prognoza powinna analizować i określić skutki finansowe wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej. Prognoza to ocena przebiegu określonego zjawiska w przyszłości i może być rozpatrywana jedynie w kategoriach prawdopodobieństwa. Prognoza skutków finansowych jest specjalistyczną opinią odnoszącą się do przyjętych w planie ustaleń i służy ocenie przez Radę Gminy. Jej zadaniem jest wskazanie kosztów i korzyści wynikających z ustaleń planu. Zawiera w szczególności prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Przy opracowaniu prognozy skutków uchwalenia planu uwzględnia się również:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. Nr 164, poz. 1587 ), a w szczególności § 11 stanowiący o zawartości prognozy skutków finansowych,
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym art. 1, art. 7 ( Dz. U. z 2001 r. tekst jednolity, N r 142 poz. 1591 ze zm. ),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ) szczególnie § 40 i § 51.

Przy opracowaniu niniejszej prognozy wykorzystano dane zebrane w gminie Reszel w lipcu 2011 r. oraz dostarczone przez projektanta planu materiały do opracowania.

Niniejsza prognoza skutków finansowych dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reszel dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik.

Przedmiotem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów objętych opracowaniem na farmę elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Planem objęty jest teren o powierzchni 33,79 ha.

## **2. Prognozowanie zmian wartości przestrzeni planistycznej**

### **a. Wprowadzenie**

Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywane będzie w dwóch etapach:

- pierwszy etap to konieczność postawienia prognozy, dotyczącej zmian wartości rynkowej przestrzeni planistycznej. Wartość ta jest pochodną wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanych w tej przestrzeni, ale nie może być z nią utożsamiana.

Prognoza zmian wartości rynkowej przestrzeni planistycznej nie może być utożsamiana z wyceną którejkolwiek jednostkowej nieruchomości lub ich zespołu, gdyż jest to wycena wartości rynkowej obszaru, który może pokrywać się co najwyżej z jednostkami planistycznymi. Z tego względu bierze się pod uwagę znacznie więcej czynników niż w klasycznej wycenie nieruchomości a także wpływ czynników losowych, które w klasycznej wycenie się nie uwzględniania a są immanentną cechą każdej prognozy, która dotyczy tylko i wyłącznie zjawisk, których realizacja w czasie nie jest pewna,

- drugi etap to prognozowanie możliwych wpływów z wszelkiego rodzaju opłat, podatków lokalnych do kasy miasta oraz ustalenie kosztów jakie w związku z uchwaleniem planu mogą się pojawić.

Prognoza finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest na pewno prognozą ostrzegawczą, jej zadaniem jest wskazanie kosztów i korzyści wynikających z ustaleń planu.

Po zapoznaniu się z tekstem projektu planu oraz mapą stanowiącą załącznik prognozuje się horyzont czasowy opracowywanej prognozy skutków finansowych na okres pięciu lat.

### **b. Przedmiot opracowania planu**

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na farmę elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan obejmuje ustalenia szczegółowe dla obszarów oznaczonych na załączniku Nr 1 mapowym do uchwały w skali 1 : 2000 a oznaczonych symbolami 1R/EE o powierzchni 27,28 ha i 2 R/EE o powierzchni 6,51 ha.

Tereny przeznaczone są na cele rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W granicach opracowania wprowadzono zakaz realizacji zabudowy nie związanej z elektrowniami wiatrowymi w tym przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Ustala się lokalizację maksymalnie 3 elektrowni wiatrowych zgodnie z rysunkiem planu, każda o mocy maksymalnej do 3,0 MW i powierzchni stopy fundamentowej danej elektrowni maksymalnie do 500 m<sup>2</sup>.

Drogi pożarowe oraz przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze w związku z powyższym winny być wyposażone w oznakowanie przeszkodowe dzienne i nocne.

Ustalono w zakresie infrastruktury technicznej ,że połączenie elektrowni wiatrowych między sobą i ze stacją transformatorową SN/WN ma być za pomocą linii podziemnych SN, na warunkach podanych przez gestora sieci.

Ponieważ elektrownie wiatrowe będą pracowały bezzałogowo nie zachodzi potrzeba uzbrojenia terenu w sieć wodociagową ani kanalizacyjną. Usuwanie odpadów komunalnych ma odbywać się na zasadach ogólnych.

Dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna ma odbywać się w oparciu o istniejące zjazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych za zgodą i na warunkach zarządców dróg. Plan ustala budowę utwardzonych dróg wewnętrznych o maksymalnej szerokości do 6,0 m, które po realizacji inwestycji będą drogami serwisowymi a jednocześnie dojazdowymi do pól uprawnych.

W zakresie ochrony środowiska plan ustala by wszelkie prace budowlane prowadzić tak, by minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji, stosując odpowiednią technologię oraz organizację prac. Na każdym etapie prac projektowych i inwestycyjnych należy uzgadniać lub opiniować zakres prac z właściwym organem ochrony przyrody. Także z tym organem w pierwszych 5 latach użytkowania elektrowni należy uzgadniać i opiniować warunki eksploatacji oraz przeprowadzać monitoring skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze.

Ustalenia planu dotyczące ochrony archeologicznej dotyczą obowiązku przeprowadzania powierzchniowego rozpoznania terenu, którego wyniki należy przedstawić właściwym służbom ochrony zabytków.

Projekt planu określa także 5% stawkę procentową dla terenu objętego planem celem ustalenia jednorazowej opłaty w przypadku zbycia przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu .

#### **c. Zasięg przestrzennych skutków finansowych ( wywoływanych przez ustalenia planu)**

Skutki te odnoszą się do struktury ilościowej i jakościowej przestrzeni. Te pierwsze wywołują potrzebę prognozowania zmian wartości przestrzeni, ze względu na zmiany powierzchni nieruchomości. Zmiana funkcji planistycznej połączona jest ze zmianą pól powierzchni nieruchomości .

Zmiana struktury jakościowej przestrzeni, to przede wszystkim zmiana funkcji planistycznej ( sposobu użytkowania ), oraz konieczność ( możliwość ) wprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej. W procesie inwestycyjnym istotny wpływ na zmianę wartości nieruchomości mają ustalenia wynikające z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Pierwszym etapem możliwych zmian wartości nieruchomości jest sam fakt przystąpienia do opracowania projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, drugim jest uchwalenie planu. Każda zmiana parametrów przestrzeni, ułatwiająca korzystanie ze zlokalizowanych w niej nieruchomościach wywołuje określone reakcje lokalnego rynku nieruchomości, które stanowią podstawę opracowywanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

#### **d. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.**

Skorzystano z danych opisujących transakcje, jakie zanotowano na obszarze lokalnego rynku nieruchomości w przedziale czasowym pozwalającym na identyfikację trendów czasowych, oraz oszacowano inne niezbędne zależności rynkowe na potrzeby sporządzenia prognozy skutków finansowych ustaleń planu. Rozróżniamy następujące przypadki wywołania wzrostu wartości nieruchomości:

- 1/ gdy nastąpiła zmiana przeznaczenia terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane ;
- 2/ gdy zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość uzyskała przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym jego opracowanie;

3/ w przypadku korzystnych ustaleń dotyczących przewidywanego uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości ma doprowadzić do ustalenia:

- trendu czasowego zmian cen nieruchomości,
- zależności między wartością rynkową nieruchomości o różnych sposobach użytkowania i różnych funkcjach planistycznych,
- zależności między wartością nieruchomości a ich polem powierzchni,
- zależności między wartością rynkową nieruchomości a stopniem ich wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej.

Przeprowadzono wywiad na temat cen transakcyjnych, korzystając z bazy danych rzeczoznawców wyceniających na tym rynku, biur obrotu nieruchomościami wykorzystano dane podane w giełdach nieruchomości internetu .

Niniejszy plan ma na celu dopuszczenie dla obszaru rolnego, niezurbanizowanego budowy farmy elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik gmina Reszel.

Na podstawie dokładnej analizy w zakresie cen działek, biorąc pod uwagę tendencję wzrostową przyjęto do prognozy:

- ceny ziemi rolnej - przyjęto średnio 15.600 zł/ha

### **3. Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu**

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze , w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego

#### **a. Za negatywne skutki wywołane na nieruchomości**

**Obciążenia związane z zadośćuczynieniem za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.**

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe , jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Z artykułu 36.1 ustawy o planowaniu przestrzennym wynika , że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia

nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej.

Przy opracowaniu prognozy rzeczoznawca ma następujące zadania:

- przeprowadzenie analizy i wytypowanie nieruchomości, dla których plan miejscowy ograniczy lub uniemożliwi dotychczasowy sposób korzystania i które będą podlegały wykupieniu ( lub zamianie na nieruchomości zamienną ) oraz na których powstaną szkody rzeczywiste ( odszkodowania):

-dokonanie obliczeń kosztów wykupienia lub wielkości odszkodowań.

Po przeprowadzonej analizie projektu planu, okazało się, że uchwalenie jego nie wywoła ograniczeń ani nie uniemożliwi dotychczasowego korzystania z nieruchomości. na rozpatrywanym obszarze. Zgodnie z treścią planu, teren o powierzchni 33,79 ha oznaczony na mapie symbolami 1R/EE i 2R/EE przeznaczony jest na cele rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się tam także lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej . Plan ustala lokalizację maksymalnie 3 elektrowni wiatrowych, zgodnie z rysunkiem planu, każda o mocy maksymalnej 3,0 MW i powierzchni zabudowy pojedynczej stopy fundamentowej maksymalnie 500 m<sup>2</sup>. Połączenie elektrowni wiatrowych między sobą i ze stacją transformatorową SN/WN ( istniejący GPZ znajduje się poza granicami planu) odbywać się będzie za pomocą linii podziemnych SN.

Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewnić warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami. Teren w całości stanowi własność prywatną.

Wobec powyższego nie wystąpią negatywne skutki na nieruchomościach, które obciążałyby finansowo gminę.

#### **b. Obciążenie związane z zadośćuczynieniem za zmniejszenie wartości nieruchomości**

Do zadań rzeczoznawcy przy opracowaniu prognozy należy:

- przeprowadzenie analizy i wytypowanie nieruchomości, dla których plan spowoduje zmniejszenie wartości i które zostaną zbyte w okresie 5 lat, z rozbiciem na przewidywane lata sprzedaży.

Po przeprowadzonej analizie projektu planu okazało się, że teren będzie dalej użytkowany rolniczo i nie nastąpi zmniejszenie wartości nieruchomości położonych w obszarze planu.

**c. Wykupienie nieruchomości do realizacji celów publicznych**

Na podstawie otrzymanych materiałów planistycznych tj. projektu planu (tekst + mapa), stwierdzono , że nie zachodzi potrzeba wykupienia nieruchomości do realizacji celów publicznych przez gminę .

**d. Koszty budowy infrastruktury**

Zgodnie z materiałami dostarczonymi przez autora planu na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**e. Koszty związane z wyłączeniem gruntów rolniczych.**

W obrębie planu nie wystąpią koszty gminy związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolniczej.

**f. Obsługa procesu inwestycyjnego.**

Do kosztów związanych z obsługą procesu inwestycyjnego w zakresie działań planistycznych należą:

- koszty opracowania planu - 12.200 zł
- koszty ogłoszeń w prasie - 130 zł
- koszty posiedzeń komisji - 3.910 zł
- koszty opracowania mapy - 4.400 zł

<b>Ogółem łączne koszty opracowania planu 20.640 zł</b>
---

**g. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży**

W obszarze planu gmina nie posiada działek własnych.

**h. Zestawienie obciążenia finansowego**

<b>Ogółem prognozowane koszty finansowe Gminy Reszel związane z uchwaleniem planu wyniosą 20.640 zł</b>
---

#### **4. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego**

Plan miejscowy wywołuje szereg następstw, które powodują zwiększone dochody gminy. Mogą to być następujące źródła:

**a. Oplata planistyczna** – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany planu. Opłaty te mogą być naliczane w terminie 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

**b. Opłaty adiacenckie** – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowaną budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

**c. Dochody związane z obrotem nieruchomości** – sprzedaż działek własnych gminy oraz podatki od czynności cywilno-prawnych.

**d. Dochody z podatku od nieruchomości** – wzrost podatku może nastąpić ze względu na możliwość nowej zabudowy.

#### **e. Zestawienie dochodów**

##### **Ad a. Oplata planistyczna**

Prognozuje się, iż opłaty planistyczne nie wystąpią w przypadku tego planu.

##### **Ad b. Opłaty adiacenckie**

Opłaty takie nie dotyczą opracowania.

##### **Ad c. Dochody ze sprzedaży działek własnych gminy**

W obszarze planu gmina nie posiada działek własnych.

##### **Ad.d. Dochody ze wzrostu podatku od nieruchomości**

Przyrost podatku ( Pp ) gruntowego wyrazić można w postaci:

$Pp = Pn - Ps$  ; gdzie –

Pn – podatek „ nowy „ po zmianie stanu zagospodarowania,

Ps – podatek „ stary „ przed zmianą stanu zagospodarowania.

Czynności do wykonania.

1. Należy ustalić, które nieruchomości, gruntowe aktualnie podlegają podatkowi i do jakiej grupy są zaliczane. Następnie należy ustalić, gdzie nastąpi zmiana podatku z uwagi na nową zabudowę.

Ustalenia te należy przeprowadzić na podstawie stanu aktualnego i po zmianie planu .

2. Na podstawie planu należy ustalić gdzie nastąpi zmiana podatku od gruntu, budowli, budynków i przeprowadzić odpowiednie wyliczenia wielkości opłat przy zachowaniu zasad naliczenia stosowanych w gminie.

Po przeanalizowaniu tematu w oparciu o istniejące przepisy dotyczące podatków prognozuje się wzrost wpływu podatków do kasy Gminy z tytułu nowych inwestycji mogących powstać po uchwaleniu planu.

- **elektrownie wiatrowe** -zgodnie z interpretacją przepisów podatkowych, prognozuje się naliczanie przez gminę podatku od poszczególnych elektrowni wiatrowych jak od budowli, tj. 2% wartości budowli. Wartość jednej elektrowni prognozuje się na wartość 10.000.000 zł. Część podlegająca opodatkowaniu jako budowla to fundament + maszt co stanowi około 33% wartości całego obiektu tj. 3.300.000 zł.

Podatek 2 % od wartości  $3.300.000 \times 3$  ( trzy elektrownie) =  $9.900.000 \text{ zł} \times 2/100 =$

**198.000 zł;**

- **drogi dojazdowe**- prognozuje się pobudowanie 1200 m dróg utwardzonych o szerokości

6,0 m .Wartość tych dróg wyniesie  $1,2 \text{ km} \times 1.759.286 \text{ zł} \times 1,23 \times 1,07 = 2.778.476 \text{ zł}$

Podatek 2 % wartości = **55.570 zł;**

- **podziemne linie SN** - prognozuje się długość 1200 m .Wartość sieci –  $221.150 \times 1,2$

$\times 1,23 \times 1,07 = 221.150 \times 7,44 = 349.267 \text{ zł}$

Podatek 2 % wartości = **6.985 zł;**

**Wzrost podatku** od gruntu zajętego na działalność gospodarczą –  $0,50 \text{ zł} \times 500 \text{ m}^2 \times 3 + 1200 \times 6,0 = 7.950 \text{ m}^2$

Podatek – wzrost  $7.950 \times (0,69 - 0,16) = 4.213 \text{ zł}$

**Ad.e Zestawienie dochodów /prognozowanych/**

<p><b>Prognozowane dochody Gminy Reszel związane z uchwaleniem planu wyniosą</b></p> <p><b>264.768 zł</b></p>
---

**5. Skutki uchwalenia planu**

Uchwalenie planu umożliwi budowę parku elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Dębnik, gmina Reszel. Korzyścią dla gminy będą wpływy z podatków od tej inwestycji. Ponadto budowa taka przyniesie dla regionu województwa Warmińsko-Mazurskiego korzyści społeczne i gospodarcze jak : nowe miejsca pracy, niskie koszty pozyskania energii, brak kosztów paliwa, redukcja emisji dwutlenku węgla, kreowanie wzrostu gospodarczego. Budując kolejną elektrownię zbliżamy się do rozwiniętych krajów Europy, gdzie 13 % pozyskiwanej energii pochodzi ze źródeł odnawialnych.

**6. Podsumowanie**

Opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie wyczerpuje wymogi § 11 punkty od 1 do 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zestawienie prognozowanych kosztów i dochodów wskazuje, że skutki finansowe będą dla gminy dodatnie, prognozowane dochody mogą wynosić 264.768 zł natomiast koszty 20.640 zł.

**7. Uwagi końcowe**

1. Z przedstawionego opracowania prognozy skutków finansowych ustaleń planu wynika, że prognoza opiera się na bilansie przewidywanych wydatków ( koszty ) i dochodów związanych z uchwaleniem planu.
2. Tok postępowania przy opracowaniu zastosowano zgodny z § 51 RRM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości ( Dz. U. nr 207, poz. 2109 ).

**3.Uzyskane wyniki na etapie opracowania prognozy skutków finansowych, nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń.**

4.Okres czasu na jaki opracowana jest prognoza skutków finansowych wynika z przepisów prawnych i innych ustaleń.

5.Ceny ,stawki i koszty zastosowane w niniejszej prognozie pozyskano:

- podczas analizy cen rynku nieruchomości Gminy Reszel ( biura obrotu nieruchomościami, internet) dane dot. podatków ( interpretacje ministerstwa finansów- internet)

6.Materiały ( dokumenty i opracowania) wykorzystane w opracowaniu prognozy:

- projekt planu dostarczony przez zleceniodawcę ( tekst + mapa)

- Uchwała Nr L/269/2010 Rady Miejskiej w Reszlu z dnia 28 października 2010 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości na rok podatkowy 2011

8.Literatura - podręcznik R. Cymerman – „ Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ” – rok wydania 2005, wydawnictwo EDUKATERRA Olsztyn.

9.Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych- Bistyp. Cosulting – Warszawa 2008.

OPRACOWAŁ :

Sławno, lipiec 2011r.

