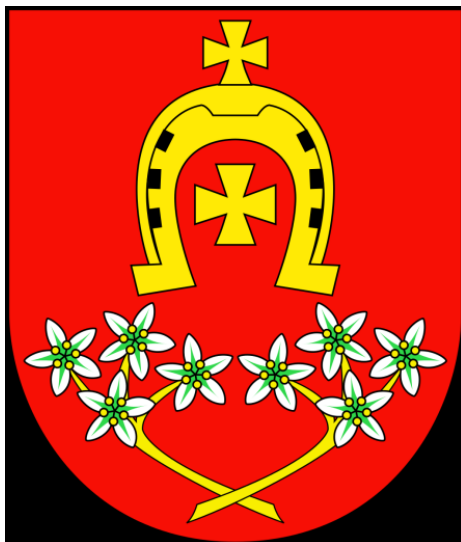


WÓJT GMINY CZERWIN



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GRODZISK WIEŚ I STYLĄGI,
GMINA CZERWIN – OBSZAR 1**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

CZERWIN 2025

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

Spis treści

1. Przedmiot, cel i zakres opracowania	3
2. Podstawy opracowania.....	3
2.1. Podstawy prawne.....	3
2.2. Podstawy merytoryczne.....	4
3. Charakterystyka obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	4
4. Charakterystyka stanu nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	5
4.1. Stan nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	6
4.2. Stan nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .	7
5. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	8
5.1. Dochody finansowe gminy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania ...	8
przestrzennego.....	8
5.1.1. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na podatki od nieruchomości.....	8
5.1.2. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na obrót nieruchomościami gminy	12
5.1.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej.....	12
5.1.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczenia opłaty adiacenckiej.....	13
5.1.5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych	13
5.1.6. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu opłaty eksploatacyjnej	13
5.2. Koszty finansowe gminy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	14
5.2.1. Koszty finansowe gminy wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	14
5.2.2. Koszty finansowe gminy wynikające z budowy lub modernizacji układu komunikacyjnego	15
5.2.3. Koszty finansowe wynikające z budowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej.....	15
6. Podsumowanie, wnioski i zalecenia wynikające z prognozy finansowej	16

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

1. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiot opracowania stanowi prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1.

Celem prognozy jest przeanalizowanie potencjalnych następstw finansowych powstałych w konsekwencji uchwalenia wyżej wymienionego planu miejscowego.

Zakres prognozy finansowej został uregulowany w § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), zgodnie z którą treścią:

„§ 10. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym 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 planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”

2. Podstawy opracowania

2.1. Podstawy prawne

Podstawę prawną opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1 stanowią przepisy następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.),

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. *o podatku leśnym* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 888 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. *o podatku od czynności cywilnoprawnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295)

2.2. Podstawy merytoryczne

Podczas prac nad prognozą finansową wykorzystano również następujące źródła danych merytorycznych:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1,
- Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2023 r. *w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2024 r.*,
- Uchwała Nr IX/43/24 Rady Gminy Czerwin z dnia 10 grudnia 2024 r. *w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości*
- Dokumentacja geologiczna złoża piasków ze żwirem „Stylągi I”,
- Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Rostki-Borowce p.S.”,
- Analiza lokalnego rynku nieruchomości stanowiąca podstawę określenia średniej ceny rynkowej 1 m² gruntu leśnego oraz 1 m² działki inwestycyjnej w zakresie terenu górnictwa i wydobywania.

3. Charakterystyka obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w północnej części gminy Czerwin, w obrębach ewidencyjnych gruntów wsi Grodzisk Wieś oraz Stylągi, po zachodniej stronie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 627 Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka. Teren planu miejscowego to obszar części udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „Stylągi I” oraz „Rostki-Borowce p.S.” o powierzchni około 58,44 ha.

Obszar opracowania planu miejscowego obecnie stanowi fragment dużego kompleksu leśnego w części północnej stanowiącego własność Skarbu Państwa a w części południowej cechującego się dużym rozdrobnieniem działek ewidencyjnych należących przede wszystkim do podmiotów prywatnych. Pod względem siedliskowym las został wykształcony na siedlisku boru świeżego i boru mieszanego świeżego z niewielkim udziałem lasu mieszanego świeżego. W strukturze gatunkowej drzewostanu zdecydowanie dominującym gatunkiem jest sosna.

Sąsiedztwo terenu dla którego sporządzany jest plan miejscowy stanowią przede wszystkim grunty leśne oraz od strony południowo-zachodniej istniejące zbiorniki wodne poeksploatacyjne. W odległości około 300 m na północny-wschód od obszaru opracowania mpzp zlokalizowany jest Zespół Żwirowni Cemex Polska Sp. z o.o. będących w trakcie eksploatacji. Od strony wschodniej teren bezpośrednio przylega do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 627: Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka z której ma zapewnioną obsługę komunikacyjną. Najbliżej położone budynki mieszkalne usytuowane są w obrębie siedlisk rolniczych we wsi Grodzisk Wieś, w odległości ok. 400 metrów od granic opracowania planu.

Na rysunku nr 1 przedstawiono granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z jego najbliższym otoczeniem.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

Rysunek 1: Granice opracowania mpzp wraz z jego najbliższym otoczeniem – widok satelitarny



4. Charakterystyka stanu nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

W myśl art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) poprzez stan nieruchomości należy rozumieć:

- stan zagospodarowania,
- stan prawny,
- stan techniczno-użytkowy,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz
- stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

W kontekście tak sformułowanej definicji stanu nieruchomości należy podkreślić iż to właśnie plan miejscowy w sposób bezpośredni kształtuje stan zagospodarowania nieruchomości oraz stopień ich wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a w sposób pośredni wpływa również na stan prawny, techniczno-użytkowy oraz charakter otoczenia. Oczwistym faktem jest więc, iż ustalenia

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

sformułowane w mpzp potrafią istotnie wpłynąć na wartość rynkową nieruchomości. Trzeba pamiętać, iż wartość ta zależy nie tylko od aktualnego sposobu użytkowania gruntu, lecz również od potencjalnej, planowanej na przyszłość formy wykorzystania danego terenu.

Głównym czynnikiem wpływającym w największym zakresie na zróżnicowanie poziomu wartości nieruchomości jest wynikająca z planu miejscowego funkcja terenu. To na jej podstawie następuje bardziej szczegółowe określenie zasad i warunków zagospodarowania oraz ewentualnej zabudowy terenu danej nieruchomości. Wśród określanych w mpzp parametrów i wskaźników urbanistycznych oddziałujących istotnie na sposób postrzegania nieruchomości gruntowej na rynku należy wymienić między innymi:

- udział powierzchni zabudowy,
- wskaźnik intensywności oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
- minimalny, wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej,
- linie zabudowy oraz
- dopuszczalne gabaryty i formy architektoniczne obiektów budowlanych.

4.1. Stan nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W stanie istniejącym obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to fragment większego kompleksu leśnego poddanego silnej presji inwestycyjnej z uwagi na uwarunkowania geologiczne terenu – udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, w tym złoża piasku ze żwirem stanowiące źródło wartościowego materiału budowlanego.

Analiza stanu prawnego nieruchomości w granicach planu miejscowego została oparta przede wszystkim na zbadaniu danych ewidencyjnych w tym struktury władania oraz użytkowania gruntów a także dokumentów wpływających na stan planistyczny nieruchomości. Wyniki analizy wskazują, iż w części północnej plan miejscowy obejmuje przeważający fragment dużej działki leśnej o numerze ewidencyjnym 614/2822, obręb Stylągi, stanowiącej własność Skarbu Państwa, będącej w zarządzie Nadleśnictwa Ostrołęka. W pozostałym zakresie przestrzennym widoczne jest duże rozdrobnienie działek ewidencyjnych należących do podmiotów prywatnych, w tym głównie do osób fizycznych. W strukturze użytkowania gruntów ok. 98% powierzchni opracowania planu miejscowego stanowią grunty leśne. Widoczne są pojedyncze nieruchomości drogowe – drogi leśne oraz użytek rolny (RVI) w granicach działki ewidencyjnej nr 67, obręb Grodzisk Wieś. Weryfikacja stanu planistycznego na przedmiotowym obszarze pozwala natomiast stwierdzić brak jak dotychczas obowiązywania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność ustaleń przewidywanych w projekcie planu z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin, w którym teren objętym sporządzeniem planu miejscowego został przypisany do strefy VI – przemysłu wydobywczego.

Z uwagi na dotychczasowy, leśny kierunek wykorzystania przedmiotowego terenu należy ocenić iż kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu w obrębie poszczególnych działek ewidencyjnych nie było czynnikiem determinującym lub ograniczającym daną funkcję terenu.

Obecnie w granicach opracowania planu miejscowego usytuowana jest wyłącznie sieć telekomunikacyjna biegnąca wzdłuż pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 627. Istniejący sposób wykorzystania terenu (kompleks leśny) nie wymaga zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

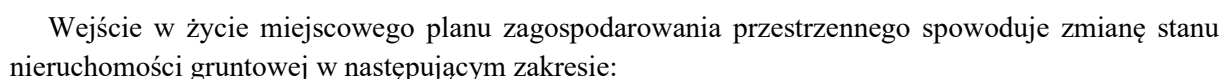
Otoczenie obszaru objętego sporządzeniem mpzp stanowią:

- od strony zachodniej, północnej oraz południowo-wschodniej grunty leśne wchodzące w skład większego kompleksu leśnego,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

- #### 4.2. Stan nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rysunek 2: Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



- zmiana stanu prawnego nieruchomości rozumianego również jako stan planistyczny,
- potencjalna zmiana stanu zagospodarowania – dotychczas teren leśny wyłączony z działań inwestycyjnych zostanie przeznaczony na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego (teren górnictwa i wydobywania), w tym pod realizację odpowiedniej infrastruktury niezbędnej do prowadzenia robót górniczych,

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

- potencjalna zmiana stopnia wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wzrost stopnia uzbrojenia technicznego terenu objętego planem, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci elektroenergetycznej SN 15 kV.

5. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Omówiona w poprzednim rozdziale zmiana stanu nieruchomości dla budżetu gminy może stanowić punkt wyjścia do szeregu następstw finansowych, w tym zarówno wzrostu dochodów jak również wydatków z budżetu gminy, w tym między innymi:

- wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości (potencjalna zmiana sposobu wykorzystania gruntów, większe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w miejsce podatku leśnego),
- wpływy z tytułu opłat planistycznych (nowa funkcja terenu generująca wyższą wartość rynkową nieruchomości jako jedną z kilku przesłanek warunkujących możliwość naliczenia opłaty planistycznej),
- wpływy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (jeżeli zakładamy obrót nieruchomościami w granicach planu w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustaleń dokumentu)
- wpływy z tytułu tzw. opłaty eksploatacyjnej związanej z wydobywaniem złóż kruszywa naturalnego.

5.1. Dochody finansowe gminy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5.1.1. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na podatki od nieruchomości

W niniejszym podrozdziale analizie zostanie poddany wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu zmiany rodzaju naliczanego podatku. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidują bowiem zmianę przeznaczenia terenu z terenu leśnego dotychczas wyłączonego z działań inwestycyjnych na rzecz terenu przewidzianego pod prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie eksploatacji złóż kruszywa naturalnego (teren górnictwa i wydobywania). Faktyczna zmiana funkcji terenu, a więc i rodzaju płaconego podatku nastąpi jednakże dopiero z chwilą wyłączenia gruntu z produkcji leśnej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) podstawą wymiaru podatków i świadczeń są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. W stanie istniejącym obszar w granicach sporządzanego planu miejscowego sklasyfikowany został w EGiB przede wszystkim jako grunty leśne (Ls, LsV, LsVI) o łącznej powierzchni 57,16 ha. W myśl przepisów ustawy z dnia 30 października 2002 r. *o podatku leśnym* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 888 z późn. zm.) podatek leśny od 1 ha gruntu leśnego za dany rok podatkowy wynosi równowartość pieniężną 0,220 m³ drewna, obliczoną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego dany rok podatkowy. Średnia cena sprzedaży drewna ustalana jest na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polski „Monitor Polski” w terminie 20 dni po upływie trzeciego kwartału. Zgodnie natomiast z art. 7 wskazanej powyżej ustawy z podatku leśnego zwolnione są między innymi lasy z drzewostanem w wieku do 40 lat oraz grunty leśne wchodzące w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Jak wspomniano powierzchnia gruntów leśnych w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 57,16 ha. Część gruntów leśnych nie jest jednakże obciążona świadczeniem pieniężnym w formie podatku leśnego z uwagi na zwolnienia

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

ustawowe. W strukturze gruntów leśnych objętych sporządzanym planem miejscowym zwolnieniu od podatku leśnego podlegają:

- las z drzewostanem w wieku do 40 lat o powierzchni 4,26 ha,
- las stanowiący własność Skarbu Państwa w granicach działki ewidencyjnej nr 614/2822, obręb Stylągi wchodzący w skład Krajowego Zasoby Nieruchomości, o powierzchni 18,66 ha.

Wobec niniejszego opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają lasy o powierzchni 34,24 ha.

Poza powierzchnią ewidencyjną podstawę opodatkowania podatkiem leśnym na rok 2025 stanowi Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2024 r. w sprawie *średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2024 r.* – cena drewna na poziomie 277,35 zł za m³. Na potrzeby niniejszej prognozy wskazaną cenę drewna przyjęto do dalszych obliczeń na tym samym poziomie w perspektywie 5 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu. Szczegóły obliczeń zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 1: Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku leśnego od nieruchomości w granicach opracowania mpzp

Rok podatkowy	Pow. gruntów leśnych podlegających opodatkowaniu w granicach mpzp	Cena drewna za 1 m ³ (założenie prognostyczne)	Stawka podatku od 1 ha lasu (równowartość pieniężna 0,220 m ³ drewna)	Kwota opodatkowania
2025 r.	34,24 ha	277,35 zł	61,02 zł	2 089,22 zł
2026 r.	34,24 ha	277,35 zł	61,02 zł	2 089,22 zł
2027r.	34,24 ha	277,35 zł	61,02 zł	2 089,22 zł
2028 r.	34,24 ha	277,35 zł	61,02 zł	2 089,22 zł
2029 r.	34,24 ha	277,35 zł	61,02 zł	2 089,22 zł
Łącznie	-	-	-	10 446,10 zł

Na podstawie informacji zamieszczonych w tabeli nr 1 należy stwierdzić, iż przy zachowaniu dotychczasowej struktury użytkowania leśnego gruntów podlegających opodatkowaniu podatkiem leśnym gmina Czerwin w okresie objętym niniejszą prognozą może liczyć na wpływy do budżetu gminy z tego tytułu w kwocie **10 446,10 zł**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości dla gruntów stanowi ich powierzchnia. Aktualnie obowiązująca Uchwała Nr IX/43/24 Rady Gminy Czerwin z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie *określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości* określa stawki podatku od nieruchomości na następującym poziomie:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

Tabela 2: Stawki podatku od nieruchomości na terenie Gminy Czerwin obowiązujące na rok 2024

Rodzaj nieruchomości	Stawka podatku od nieruchomości	
Budynki	budynki mieszkalne	0,30 zł / m ² pow. użyt.
	budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub części budynków mieszkalnych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	21,00 zł / m ² pow. użyt.
	budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	8,60 zł / m ² pow. użyt.
	budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	4,30 zł / m ² pow. użyt.
	budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej, statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	2,10 zł / m ² pow. użyt.
Grunty	<u>grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej</u>	<u>1,20 zł / m²</u>
	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi, wodami jezior i zbiorników sztucznych	3,60 zł / ha
	grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej, statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,35 zł / m ²
	grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji	2,10 zł / m ²
Budowle	-	<u>2% ich wartości</u>

Opracowywana prognoza finansowa obejmuje horyzont czasowy 5 lat od dnia wejścia w życie zapisów planu miejscowego. Zmiana rodzaju płaconego podatku następuje dopiero z chwilą wyłączenia gruntu z produkcji leśnej. Z uwagi na stosunkowo krótki horyzont czasowy prognozy finansowej przyjęto następujące założenia:

- w okresie prognozowanym realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłącznie w odniesieniu do części gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa w granicach działki ewidencyjnej nr 614/2822, obręb Stylągi, dotychczas zwolnionych z opodatkowania podatkiem leśnym z uwagi na wchodzenie do Krajowego Zasobu Nieruchomości,
- wyłączenie z produkcji leśnej na cele prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie eksploatacji złóż kruszywa naturalnego po 4 ha gruntów leśnych rocznie począwszy od drugiego roku okresu prognozy,
- w okresie prognozowanym brak działań inwestycyjnych w odniesieniu do pozostałej części terenu objętego planem miejscowym – gruntów leśnych stanowiących własność podmiotów prywatnych.

Obliczenia prognozowanej różnicy w dochodach do budżetu Gminy Czerwin z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości przedstawiono w tabeli nr 3.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

Tabela 3: Wzrost wpływów do budżetu Gminy Czerwin z tytułu podatku od nieruchomości

Rok prognozy	Pow. gruntów wyłączonych z produkcji leśnej w danym roku prognozy	Łączna pow. gruntów wyłączonych z produkcji leśnej	Stawka podatku po realizacji ustaleń planu miejscowego	Stawka podatku przed realizacją ustaleń planu miejscowego	Różnica w wysokości stawki podatku	Wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości
1 rok	-	-	-	-	-	-
2 rok	4 ha – 40 000 m ²	4 ha – 40 000 m ²	1,20 zł/ m ²	Zwolniony – Krajowy Zasób Nieruchomości	1,20 zł/ m ²	48 000 zł
3 rok	4 ha – 20 000 m ²	8 ha – 80 000 m ²	1,20 zł/ m ²	Zwolniony – Krajowy Zasób Nieruchomości	1,20 zł/ m ²	96 000 zł
4 rok	4 ha – 40 000 m ²	12 ha – 120 000 m ²	1,20 zł/ m ²	Zwolniony – Krajowy Zasób Nieruchomości	1,20 zł/ m ²	144 000 zł
5 rok	4 ha – 20 000 m ²	16 ha – 160 000 m ²	1,20 zł/ m ²	Zwolniony – Krajowy Zasób Nieruchomości	1,20 zł/ m ²	192 000 zł
Łącznie						480 000 zł

Na podstawie powyższej tabeli widzimy, iż przy przyjętych założeniach prognostycznych do niniejszej prognozy finansowej Gmina Czerwin na przestrzeni 5 lat od dnia wejścia w życie zapisów przedmiotowego planu miejscowego może liczyć na wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości (gruntów) w kwocie około **480 000,00 zł.**

Zgodnie z §9 pkt 2 treści uchwały w sprawie przedmiotowego planu:

„a) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń budowlanych służących prowadzeniu robót górniczych oraz przeróbce wydobytej kopaliny i magazynowaniu uzyskanych, wyodrębnionych frakcji kruszywa, w tym między innymi: wewnętrznych dróg zakładowych, parkingów i placów manewrowych lub magazynowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, tymczasowych zwałowisk nadkładu stanowiących masy ziemne i skalne usuwane z nadłoża oraz innych budowli służących prowadzeniu robót górniczych oraz przeróbce i magazynowaniu wydobytej kopaliny, a także zbiorników wodnych – poeksploatacyjnych,

b) zakaz zabudowy innej niż wymieniona w lit. a)”

Przedmiotowy akt planowania przestrzennego nie dopuszcza w granicach obszaru objętego planem realizacji budynków a wyłącznie budowle i urządzenia budowlane służące prowadzeniu robót górniczych. Potencjalny wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości nie będzie więc wynikał z tytułu podatku od budynków a może być ewentualnie naliczany od przyszłych budowli związanych z prowadzonymi robotami górniczymi.

Z uwagi na wielkość obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania, zasobność złóż kopaliny w granic planu oraz zakres i charakter robót górniczych określono szacunkową wartość przyszłych budowli realizowanych na potrzeby prowadzonej działalności górniczej na poziomie ok. 10 000 000,00 zł. Wobec niniejszego określono roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od budowli na poziomie 10 000 000,00 zł x 2% = 200 000,00 zł co przy założeniu realizacji budowli na początku drugiego roku okresu prognozy daje łączny wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od budowli w okresie prognozowanym na poziomie około **800 000,00 zł.**

Łączny wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 5 lat od daty wejścia w życie ustaleń mpzp:

480 000,00 zł + 800 000,00 zł = 1 280 000,00 zł

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na przestrzeni 5 lat od daty wejścia dokumentu w życie prognozowany jest wzrost wpływów do budżetu gminy Czerwin z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie około 1 280 000,00 zł

5.1.2. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na obrót nieruchomościami gminy

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiot prawa własności gminy Czerwin stanowią działki ewidencyjne nr: 34, 66 i 162, obręb Grodzisk Wieś pełniące funkcje dróg leśnych. W okresie objętym niniejszą prognozą nie jest przewidywany obrót tymi nieruchomościami, w związku z czym nie jest prognozowany wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży terenów będących we władaniu Gminy Czerwin.

5.1.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej

Kwestia opłaty planistycznej została uregulowana w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zgodnie z którym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”. Na podstawie przede wszystkim powyższego przepisu istnieje możliwość wskazania rozpatrywanych łącznie przesłanek, warunkujących ewentualne naliczenie tzw. renty planistycznej, takich jak:

- uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz zapis w treści planu wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej, która nie może być wyższa niż 30%,
- położenie nieruchomości lub jej części w granicach obszaru objętego uchwalonym, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą,
- wzrost wartości nieruchomości jako bezpośrednia konsekwencja uchwalenia mpzp lub jego zmiany,
- zbycie nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego przed upływem terminu 5 lat od dnia wejścia w życie mpzp lub jego zmiany oraz uzyskanie z tego tytułu korzyści finansowych,
- wszczęcie przez gminę postępowania administracyjnego w sprawie naliczenia opłaty planistycznej w terminie 5 lat od dnia obowiązywania mpzp.

W treści projektu planu miejscowego (§21) została ustalona stawka procentowa opłaty planistycznej dla terenu górnictwa i wydobywania (G) na poziomie 30%. Została więc spełniona pierwsza, podstawowa przesłanka warunkująca możliwość naliczenia renty planistycznej.

Na podstawie analizy zachowania uczestników rynku nieruchomości, w tym przede wszystkim rynku nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych w drodze planów miejscowych pod eksploatację złóż kruszywa stwierdzono szeroko praktykowane zjawisko zwłaszcza wśród podmiotów prywatnych ograniczenia sprzedaży gruntów w okresie 5 lat od daty wejścia w życie mpzp celem uniknięcia konieczności płaconia renty planistycznej. W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego najczęściej nie są one zbywane na rzecz podmiotów prowadzących działalność górniczą a objęte wyłącznie umowami dzierżawy.

W związku z powyższym nie przewiduje się wzrostu dochodów do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłat planistycznych z uwagi na brak spełnienia przesłanki obrotu nieruchomościami w granicach planu w terminie 5 lat od daty uchwalenia dokumentu.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

5.1.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu naliczenia opłaty adiacenckiej

Zasady naliczania opłat adiacenckich zostały uregulowane w przepisach ustawy *o gospodarce nieruchomościami*. Wskazany akt prawny stanowi, iż opłaty adiacenckie mogą być naliczane w przypadku wzrostu wartości nieruchomości na skutek:

- podziału nieruchomości,
- scalenia i podziału nieruchomości,
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie ustala zasad i warunków podziału nieruchomości oraz scalenia i podziału nieruchomości objętych zapisami mpzp. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewidywane są przede wszystkim rozwiązania indywidualne podejmowane w przyszłości przez potencjalnego przedsiębiorcę górniczego. Projekt planu nie zakłada rozbudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków finansowych Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

5.1.5. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 września 2000 r. *o podatku od czynności cywilnoprawnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295) opodatkowaniu podlegają między innymi umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych. W myśl art. 7 ust. 1 wskazanej ustawy stawka procentowa podatku od umowy sprzedaży nieruchomości wynosi 2% od wartości transakcji.

Na potrzeby niniejszej prognozy finansowej uwzględniając charakterystyczne zachowania uczestników rynku nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod eksploatację złóż kruszywa, w tym zarówno zachowania podmiotów prywatnych jak również praktyki stosowane przez Skarb Państwa założono brak transakcji kupna-sprzedaży oraz transakcji zamiany nieruchomości położonych w granicach planu w okresie 5 lat od daty wejścia w życie ustaleń dokumentu. Przewidywane są wyłącznie umowy dzierżawy gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, niepodlegające opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

5.1.6. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochód gminy z tytułu opłaty eksploatacyjnej

W związku z uzyskaną koncesją na wydobycie kopaliny ze złoża przedsiębiorca jest zobowiązany uiszczać tzw. opłatę eksploatacyjną za wydobycie kopaliny. Opłata eksploatacyjna stanowi dochód własny gminy na terenie której prowadzone są roboty górnicze objęte koncesją. Wysokość opłaty ustalana jest jako iloczyn stawki opłaty eksploatacyjnej za dany rodzaj kopaliny oraz ilości kopaliny wydobytej w okresie rozliczeniowym (okresie półrocznym). Stawki opłat eksploatacyjnych podlegają corocznej waloryzacji na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem planowanego w ustawie budżetowej na dany rok kalendarzowy. Opłatę wnosi się zarówno z tytułu wydobycia kopaliny głównej jak również kopaliny towarzyszącej. W przypadku kopaliny towarzyszącej stawki opłat pomniejszone są jednak o 50% względem stawek za kopaliny główne.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane złoża kopaliny:

- część udokumentowanego złoża piasków ze żwirem „Stylągi I” o zasobach kopaliny głównej (piasku ze żwirem) na poziomie 9 090 950 t, brak kopaliny towarzyszącej,

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

- część udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Rostki-Borowce p.S.” o rozliczonych zasobach bilansowych kopaliny głównej – pasku ze żwirem na poziomie 29 690 468 t oraz kopalni towarzyszącej – piasku na poziomie 7 346 625 t.

Uwzględniając tempo wydobywania kopalin na terenach sąsiednich do obszaru objętego planem założono roczne wydobycie kopaliny na poziomie około 1 mln ton/rok co daje średnią ilość kopaliny wydobytą w okresie rozliczeniowym opłaty eksploatacyjnej na poziomie ok. 0,5 mln ton. Na potrzeby niniejszej prognozy z uwagi na między innymi aspekt opłaty planistycznej oraz inne uwarunkowania założono w okresie 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego prowadzenie robót górniczych wyłącznie w obrębie złoża „Stylągi I”, w granicach działki ewidencyjnej nr 614/2822, począwszy od drugiego roku okresu prognozy. W okresie prognozy uwzględniono więc 8 półrocznych cykli rozliczeniowych opłaty eksploatacyjnej.

Jak wspomniano już wcześniej stawki opłaty eksploatacyjnej podlegają corocznej waloryzacji. Na potrzeby przedmiotowej prognozy finansowej przyjęto stawki opłat aktualne na rok 2025 zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 listopada 2024 r. w sprawie stawek opłat na rok 2025 z zakresu przepisów Prawa geologicznego i górniczego (Dz.U. z 2024 r. poz. 995). Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej na rok 2024 w przypadku kruszywa piasku ze żwirem wynosi 0,87 zł/t. Uwzględniając wskazaną stawkę oraz zakładane wydobycie na poziomie 0,5 mln ton w okresie półrocznym obliczono:

$(0,5 \text{ mln ton} \times 0,87 \text{ zł/t}) \times 8 \text{ cykli rozliczeniowych} = 3 \text{ mln } 480 \text{ tys. złotych}$

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że przedsiębiorca w okresie 5 lat od daty wejścia w życie ustaleń przedmiotowego planu miejscowego z tytułu tzw. opłaty eksploatacyjnej będzie musiał wnieść kwotę około 3 mln 480 tys. złotych. Oczywiście przedstawione obliczenia mają charakter uproszczony przyjmując stałą wielkość wydobywania w cyklu rozliczeniowym oraz stałą stawkę opłaty eksploatacyjnej która w kolejnych latach będzie waloryzowana.

Wskazana kwota zostanie zapłacona w dwóch częściach:

- 60% (2 mln 88 tys. zł) na rzecz gminy Czerwin,
- 40% (1 mln 392 tys. zł) na rzecz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW)

Z tytułu tzw. opłaty eksploatacyjnej w okresie objętym niniejszą prognozą finansową przewidywany jest więc wzrost wpływów do budżetu gminy na poziomie ok 2 088 000,00 zł

5.2. Koszty finansowe gminy w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5.2.1. Koszty finansowe gminy wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wśród grupy kosztów wynikających z art. 36 u.p.z.p. mogących potencjalnie obciążyć budżet gminy na skutek wejścia w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wymienić:

- odszkodowanie za ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub części nieruchomości objętej planem przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w sposób dotychczasowy w formie:
 - pieniężnej,
 - zaoferowania nieruchomości zamiennej,
 - wykupienia nieruchomości lub jej części,

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

- odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty dokonał zbycia nieruchomości i nie skorzystał z prawa, o którym mowa w tiret pierwszym.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu rozpoczęcia eksploatacji kopaliny umożliwia pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu nie wprowadzając żadnych ograniczeń uniemożliwiających lub ograniczających korzystanie z nieruchomości objętych planem w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenia planu przewidują przeznaczenie dotychczas terenu leśnego pod działalność inwestycyjną w zakresie eksploatacji złóż kruszywa naturalnego stwarzając tym samym podstawy do wygenerowania przez nieruchomości gruntowe objęte planem znacznie wyższym wartości rynkowych niż dotychczas. W związku z powyższym nie przewiduje się danej grupy kosztów finansowych mogących obciążyć budżet gminy jako bezpośredniej konsekwencji uchwalenia planu miejscowego.

5.2.2. Koszty finansowe gminy wynikające z budowy lub modernizacji układu komunikacyjnego

Wśród tej grupy kosztów należy wyodrębnić:

- koszty wykupu gruntów pod budowę nowego lub poprawę istniejącego układu komunikacyjnego,
- koszty budowy dróg wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Projekt niniejszego planu miejscowego obejmuje wyłącznie teren górnictwa i wydobywania (G) bez terenów komunikacji zapewniających przyszłą obsługę komunikacyjną w tym komunikację zewnętrzną dla prowadzonej działalności górniczej. Ustalenia planu w ramach przeznaczenia uzupełniającego dla terenu górnictwa i wydobywania dopuszczają realizację komunikacji drogowej wewnętrznej na potrzeby funkcjonującego zakładu górniczego jako inwestycję własną przedsiębiorcy finansowaną z jego środków finansowych. Plan nie zakłada budowy nowych dróg publicznych kategorii gminnej oraz gminnych dróg wewnętrznych w związku z czym również w tej grupie koszty finansowe gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego nie występują.

5.2.3. Koszty finansowe wynikające z budowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej

W granicach obszaru objętego planem występuje wyłącznie sieć telekomunikacyjna biegnąca wzdłuż pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 627. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci elektroenergetycznej SN 15 kV z kierunku północnego, która nie będzie finansowana z wykorzystaniem środków finansowych pochodzących z budżetu gminy. W tej grupie koszty finansowe gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego nie występują.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

6. Podsumowanie, wnioski i zalecenia wynikające z prognozy finansowej

Tabela 4: Bilans wyników prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp

Lp.	Źródło następstw finansowych	Prognozowana kwota wzrostu dochodów finansowych gminy	Prognozowana kwota wzrostu obciążeń finansowych gminy
1.	Podatek od nieruchomości	1 280 000,00 zł	–
2.	Obrót nieruchomościami gminy	–	–
3.	Opłaty planistyczne	–	–
4.	Opłaty adiacenckie	–	–
5.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	–	–
6.	Opłaty eksploatacyjne	2 088 000,00 zł	–
5.	Odszkodowania ponoszone przez gminę	–	–
6.	Budowa lub modernizacja układu komunikacyjnego	–	–
7.	Budowa lub modernizacja sieci infrastruktury technicznej	–	–
8.	SUMA	3 104 000,00 zł	–
9.	BILANS	3 368 000,00 zł	

Przedstawiony w powyższej tabeli bilans wskazuje dodatni wynik finansowy na poziomie ok. **3 368 000,00 zł** jako potencjalne konsekwencje ekonomiczne dla budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem horyzontu czasowego prognozy finansowej – 5 lat od daty wejścia w życie zapisów planu. W dłuższej perspektywie czasu wynik finansowy może być jeszcze znacznie bardziej dodatni z uwagi na charakter terenu objętego planem:

- nie wymagający budowy nowego lub przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego,
- nie wymagający (za wyjątkiem sieci elektroenergetycznej) budowy sieci infrastruktury technicznej, uzbrojenie terenu z wykorzystaniem przede wszystkim rozwiązań indywidualnych z zakresu infrastruktury technicznej,
- ustalenia planu znacząco podwyższające wartość rynkową nieruchomości,
- przeznaczenie terenu leśnego pod działalność górnictw – znaczący wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w miejsce podatku leśnego,
- wysokie wpływy z tytułu opłaty eksploatacyjnej od wydobywanej kopaliny objętej koncesją.

Analizując treść niniejszego opracowania należy pamiętać, iż cechuje się ono pewnym stopniem uogólnienia, uproszczenia. Z uwagi na zmienność uwarunkowań w czasie wyniku bilansu nie należy traktować jako wartości pewnej. Prognoza finansowa jest bowiem wyłącznie pewną wskazówką do przyjęcia określonych kierunków działań planistycznych z punktu widzenia aspektów ekonomicznych budżetu gminy. Opracowanie ma za zadanie przybliżyć ogólną skalę problemów oraz wskazać przybliżone wartości kwot które potencjalnie mogą się pojawić po stronie dochodów i wydatków budżetu gminy.