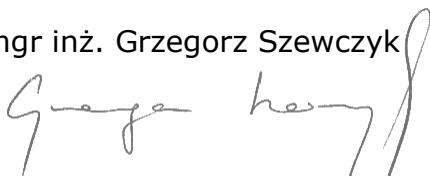


PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą

Opracowanie: mgr inż. Grzegorz Szewczyk

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grzegorz Szewczyk', with a long, sweeping flourish extending from the end.

- Wrocław 2025 -

1. Wstęp

Obowiązek sporządzania prognozy finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy 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). Wymagany zakres prognozy określa 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). Zgodnie z powyższym rozporządzeniem, prognoza powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego 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 miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prognoza ma wyłącznie charakter informacyjny, a tym samym powinna być sporządzona przed skierowaniem projektu planu do czynności proceduralnych (opiniowania, uzgadniania i wykładania do publicznego wglądu). Dodatkową funkcją prognozy jest sprawdzenie, czy rozwiązania przyjęte w planie będą w kategoriach finansowych, korzystne dla Gminy i czy skutki ich przyjęcia, w części dotyczącej zadań własnych, będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet.

Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest prognoza skutków finansowych wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą.

Zakres opracowania obejmuje:

- wartość rynkową terenu przed uchwaleniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wartość rynkową terenu po uchwaleniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- bilans zysków i strat budżetu gminy z tytułu uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, wynikające z uwzględnienia skutków finansowych.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne oraz źródła danych

3.1 Podstawa formalna sporządzenia prognozy

Podstawą formalną sporządzenia prognozy są: uchwała Nr XLIX/322/23 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą, zmieniona uchwałą Nr LII/354/23 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 listopada 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą.

3.2 Podstawy prawne i merytoryczne prognozy

Przy opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z następujących aktów prawnych:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2025 poz. 1153).
- 5) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).
- 6) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 707).
- 7) Uchwała nr V/35/24 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

3.3 Źródła danych merytorycznych

Podstawą sporządzenia niniejszej prognozy były następujące materiały źródłowe:

- 1) Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą,
- 2) Analiza zainwestowania,
- 3) Struktura własności.

3.4 Założenia istotne dla Prognozy

Przy obliczaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące założenia:

- *Prognoza* sporządzana jest na okres 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- stawki podatkowe za nieruchomości w rozpatrywanym czasie nie ulegną zmianie i wynoszą na dzień sporządzenia *Prognozy*:

1. od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,33 zł/m² powierzchni;
- pozostałych – 0,59 zł/m² powierzchni;

2. od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej;
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 33,72 zł/m² powierzchni użytkowej;
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego – 9,95 zł/m² powierzchni użytkowej;

4. Elementy składowe prognozy

Nakłady i efekty wynikające z ustaleń planu ujawniają się zarówno w momencie jego uchwalenia, jak i w trakcie realizacji. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna obejmować nakłady i efekty z obydwu etapów. Powinna ona uwzględniać skutki bezpośrednie, to jest:

- 1.Rekompensaty w związku z art. 36 ust. 1 i 2, z uwzględnieniem ust. 1a,
- 2.Odszkodowania w związku z art. 36 ust. 3,
- 3.Opłaty w związku z art. 36 ust. 4, zwane rentą planistyczną, lub opłatami planistycznymi
- 4.Przychody z tytułu podatku od nieruchomości,
- 5.Przychody ze zbycia nieruchomości komunalnych,
- 6.Koszty realizacji infrastruktury technicznej.

4.1 Skutki z art. 36

Obciążenia gminy związane z negatywnymi skutkami wywołanymi uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 36 ust. 1 - 3 Ustawy. Dotyczy on przypadków:

- ograniczenia przez uchwalony plan lub uniemożliwienia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób czy też zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
- obniżenia wartości nieruchomości.

Uchwalenie planu w zasadzie nigdy nie powoduje natychmiastowej niemożności wykorzystywania nieruchomości w sposób dotychczasowy. Przeciwnie, art. 35 ustawy wprost dopuszcza wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do

czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem. Zdarza się natomiast, że plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie i wtedy zachodzi okoliczność, o której mowa w drugiej części przepisu art. 36 ust. 1. Najczęściej chodzi o wprowadzenie przeznaczenia (rezerwacji) terenu na cele publiczne. Wtedy gmina realizuje roszczenie poprzez wykup lub zamianę nieruchomości.

Spadek wartości nieruchomości może wystąpić w przypadku:

- ograniczeń w możliwościach korzystania z nieruchomości,
- lokalizacji na terenach sąsiednich (w tym także poza granicami planu) funkcji obniżającej atrakcyjność lokalizacji,
- zmiany przeznaczenia terenów na mniej dochodowe.

Wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 występuje w przypadku:

- zmiany przeznaczenia terenów na bardziej dochodowe,
- lokalizacji na terenach sąsiednich korzystnej (np. prestiżowej) funkcji,
- wprowadzenia ustaleń gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego.

Trudności w prognozowaniu skutków z art. 36 ust. 3 i 4 przysparza określenie skali i terminu wystąpienia sprzedaży nieruchomości. Skutki finansowe wywołane realizacją tych unormowań prawnych występują tylko w przypadku zbycia i to w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu. Można się spodziewać, że pokrzywdzeni spadkiem wartości nieruchomości zawsze wystąpią z roszczeniem o odszkodowanie, natomiast beneficjenci wzrostu wartości będą się starać uniknąć opłaty planistycznej poprzez odłożenie sprzedaży poza okres 5 lat lub dokonanie jej przed uchwaleniem planu, albo poprzez zastosowanie innej drogi prowadzącej do zmiany właściciela. W dalszej części prognozy przyjmuje się jednak szacunkowe określenie opłaty planistycznej dla wybranych terenów.

4.2 Zbycie nieruchomości komunalnych

Zbycie nieruchomości komunalnych na cele komercyjne może stanowić ważną pozycję dochodową prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W wyniku uchwalenia planu na obszarze, który przedtem planu nie miał, ujawniają się walory komercyjne gruntów stanowiących własność gminy. Walory te są często potęgowane ze względu na ustalenia gwarantujące ład przestrzenny. W mniejszym stopniu dotyczy to także sytuacji zmiany planu.

4.3 Inwestycje w infrastrukturę

Zgodnie ze wspomnianym Rozporządzeniem jedną z pozycji prognozy są „wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy”. Prognoza skutków finansowych obejmuje inwestycje związane z lokalnymi publicznymi celami komunalnymi (ulice, ciągi spacerowe, uzbrojenie terenu).

W przypadku uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, czy urządzenia albo modernizacji drogi, gmina może pobrać opłatę adiacencką (infrastrukturalną). Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej powstaje z chwilą, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty uzyskuje faktyczną i prawną możliwość korzystania z nowych urządzeń infrastruktury technicznej. Wpływy z tytułu opłat adiacenckich, podobnie jak i renty planistycznej stanowią mały procent w stosunku do poniesionych przez gminę nakładów. Z tego względu gminy często rezygnują z pobierania tych opłat, gdyż analizy wykazują, że koszty związane z ich naliczeniem, przy stosunkowo niskich przychodach, czynią te przedsięwzięcia nieopłacalnymi. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, że na wniosek właściciela opłaty te mogą być rozłożone na 10 lat.

4.4 Skutki ekonomiczne pośrednie

Najistotniejszym skutkiem uchwalenia planu przeważnie jest zwiększenie powierzchni pod potencjalnie występujące funkcje komercyjne, takie jak zabudowa mieszkaniowa czy usługi. Najważniejszy dla budżetu gminy skutek pośredni uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może stanowić wzrost podatku od nieruchomości w części dotyczącej budynków, w przypadku intensyfikacji zabudowy na terenie już zabudowanym. Szczególne znaczenie, ze względu na obowiązujące stawki, może mieć wzrost podatku od nieruchomości w przypadku realizacji nowej zabudowy komercyjnej.

4.5 Uwarunkowania sporządzenia prognozy

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy zdarzeń przyszłych, na które istotny wpływ mają zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne. Są one trudne do oszacowania w momencie opracowywania prognozy, bowiem nie ma możliwości precyzyjnego określenia terminu i skali wystąpienia poszczególnych zdarzeń wywołujących

dane skutki ekonomiczne. Szczególnie trudne jest prognozowanie dochodów, a w szczególności terminarz uzyskiwania tych dochodów. Istnieje zatem duża niepewność w przyjęciu założeń wyjściowych co do wartości szacunkowych skutków prognozy, która jest oparta bardziej na prawdopodobieństwie i zasadach logicznego wnioskowania niż konkretnych wyliczeniach. Celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektu ekonomicznego. Podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych, dlatego często na etapie planowania nie są rozpoznane wszystkie koszty z tym związane.

Zatem przyjmuje się w prognozie - po stronie kosztów - jedynie szacunkową wartość nakładów na budowę wybranych elementów publicznych celów komunalnych w granicach planu, natomiast po stronie zysków - przychody możliwe do uzyskania w okresie prognozowania.

Określając koszty zasadniczo uwzględnia się te inwestycje, które przewidziane zostały w dokumentach polityki miejskiej, w związku z tym, że istnieje realna szansa ich finansowania. Ponadto pozyskuje się informacje o planowanych inwestycjach z poszczególnych wydziałów i jednostek gminnych, a także wykorzystuje się ogólną wiedzę o rynku nieruchomości, rozłożeniu akcentów atrakcyjności inwestycyjnej itp. Jednak pomimo rzetelnych informacji i szerokiej wiedzy interdyscyplinarnej należy mieć na względzie to, że prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu jest uzależniona od dynamiki zmian zachodzących w środowisku społeczno-gospodarczym, aktualnej koniunktury czy dekonunktury gospodarczej oraz subiektywnie przyjmowanych założeń przez autora prognozy. Dlatego też, w założeniu prognoza nie ma być kosztorysem realizacji planu, tylko ma dać ogólne spojrzenie na efekty ekonomiczne jego ustaleń. Bez względu na aspekt finansowy, niezbędne jest wyciągnięcie wniosków i analiza skutków społecznych, kulturowych, krajobrazowo-przyrodniczych itp., jakie niosą za sobą zapisy planu.

5. Ogólna charakterystyka obszaru planu

Obszar projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek ewidencyjnych nr: 336/162, 355/5, 376 AM 3 obręb 0004 Śródmieście, położonych w południowej części Miasta Kostrzyn nad Odrą, o powierzchni około 4 ha.

W ramach struktury funkcjonalnej w planie wydzielono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **UH-UL-UT** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług turystyki;
- 2) **UH-UL** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych,
- 3) **UH-UT** – teren usług handlu lub usług turystyki,
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

6. Cele i założenia planu

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było przeznaczenie wskazanego terenu dla zabudowy usługowej, a tym samym ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które uporządkują i ochronią przestrzeń przed zabudową niezgodną z kierunkami polityki przestrzennej, a także przyjęcie odpowiednich wskaźników kształtowania zabudowy.

7. Prognoza skutków finansowych

7.1. Kategorie prognozowanych wpływów ustaleń

Na potrzeby niniejszej prognozy, na podstawie pkt. 3 wskazującego jej elementy składowe wynikające z przepisów prawa, tereny objęte przedmiotowym planem miejscowym podzielono na następujące kategorie:

I – obszary, na których ustalenia planu nie będą generować nowych dochodów i wydatków, ponieważ nie zmieniają w znaczącym stopniu obecnego użytkowania terenu,

II – obszary, na których ustalenia planu mogą generować wzrost wartości nieruchomości gminnych,

III – obszary, na których ustalenia planu mogą generować wzrost wartości nieruchomości innych niż gminne (także wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości),

IV – obszary, na których ustalenia planu mogą generować spadek wartości nieruchomości gminnych,

V – obszary, na których ustalenia planu mogą generować spadek wartości nieruchomości innych niż gminne oraz spadek dochodów z tytułu podatków (od

nieruchomości i podatku rolnego), a także gdzie może wystąpić konieczność wykupienia gruntów na rzecz gminy.

7.2. Przewidywany wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki

1. Obszary kategorii I

Do kategorii tej można zaliczyć tereny znajdujące się w granicach planu, obecnie zainwestowane, których przeznaczenie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w projekcie procedowanego planu.

Są to tereny, które nie zostały uwzględnione w dalszej części prognozy. Powyższe nieruchomości nie będą brane pod uwagę przy prognozowaniu skutków finansowych ustaleń przedmiotowego planu. Przyjmuje się, że w ramach terenów powierzchnia zainwestowana obejmuje:

- na terenie **1UH-UL** ok. 0,46 ha (całość),
- na terenie **1UH-UT** ok. 0,78 ha,
- na terenie **1UH-UL-UT** ok. 0,74 ha,
- w całości teren **1KR**, tj. ok. 0,40 ha (całość).

2. Obszary kategorii II

Nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości gminnych z uwagi na ich brak w obszarze planu.

3. Obszary kategorii III

Do kategorii III zaliczyć należy część terenów niewymienionych w pkt 1, dotychczas niezainwestowanych lub zainwestowanych w sposób inny niż docelowy. Tereny po uchwaleniu planu i zagospodarowaniu mogą wpłynąć na budżet gminy poprzez dochody generowane głównie z tytułu podatków od nieruchomości.

Całkowita powierzchnia terenów usługowych, na których może zostać zrealizowana nowa zabudowa to:

- **1UH-UT** 3 218,57 m², tj. ok. 0,32 ha
 - **1UH-UL-UT** 12 476,55 m², tj. ok. 1,25 ha
- co daje łącznie 15 695,12 m², tj. ok. 1,57 ha.

Powyższe pozwala oszacować nowy wymiar podatku od gruntów, a także podatku od budynków.

Wymiar podatku od gruntów:

$$15\,695,12\text{ m}^2 * 1,33\text{ zł/m}^2 = \mathbf{20\,874,51\text{ zł}}$$

Wymiar podatku od budynków:

- maksymalna pow. zabudowy 60%
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (4 kond. w tym możliwość dowolnej geometrii dachów)
- powierzchnia terenu do zainwestowania 15 695,12 m²

Szacowana maksymalna powierzchnia zabudowy:

$$15\,695,12\text{ m}^2 * 60\% = 9\,417,07\text{ m}^2$$

Szacowana maksymalna powierzchnia budynków:

$$9\,417,07\text{ m}^2 * 4\text{ kond.} = 37\,668,28\text{ m}^2$$

Maksymalny wymiar podatku:

$$37\,668,28\text{ m}^2 * 33,72\text{ zł/m}^2 = \mathbf{1\,270\,174,40\text{ zł}}$$

Łącznie, docelowy maksymalny wymiar podatku od nieruchomości wynosić może dla gruntów **20 874,51 zł**, dla budynków **1 270 174,40 zł**, tj. **1 291 048,91 zł**.

W obszarach dotychczas wolnych od zabudowy z uwagi na jednego właściciela terenu, stosunkowo jednolite zainwestowanie, powiązane funkcjonalnie i jednocześnie podzielone pomiędzy obszary już zagospodarowane nie przewiduje się wariantu zbycia tych terenów, przyjmując jako najbardziej prawdopodobny dalszy rozwój w ramach obecnej własności.

Z tego względu nie prognozuje się wpływów z tytułu opłaty planistycznej.

Nie przewiduje się wydatków związanych z koniecznością obsługi komunikacyjnej czy infrastrukturalnej terenu po stronie celów publicznych.

4. Obszary kategorii IV

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości gminnych z uwagi na ich brak w obszarze planu.

5. Obszary kategorii V

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości innych niż gminne, spadku dochodów z tytułu podatków czy konieczności wykupienia gruntów na rzecz gminy.

8. Podsumowanie - uwagi i wnioski dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu

Poniżej przedstawiono bilans:

Tabela 1. Bilans dochodów i wydatków

	Dochody	Koszty (wydatki)	
opłata planistyczna	-	-	budowa infrastruktury technicznej
podatek od nieruchomości	1 291 048,91	-	nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe
sprzedaż gruntów	-	-	obniżenie wartości nieruchomości
podatek od czynności cywilnoprawnych	-	-	-
	1 291 048,91	-	

Celem niniejszej prognozy finansowej skutków uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych kosztów uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą.

Na uwadze należy mieć, iż możliwości zmian i rozwoju dotyczą części terenów, dotychczas niezainwestowanych. Przedmiotowy plan wprowadza na rynek nieruchomości nieco ponad 1,5 ha terenów o komercyjnym przeznaczeniu, co istotnie może wpłynąć na budżet miejski.

Wyżej przedstawiony bilans wykazuje dodatni wynik finansowy na poziomie dochodu ok. 1,29 mln złotych, przy braku zauważalnych nakładów finansowych na realizację infrastruktury technicznej (publicznych ciągów komunikacyjnych czy sieci dystrybucyjnych).

W powyższym opracowaniu posłużono się stałymi, obowiązującymi na 2025 rok stawkami podatku gruntowego i podatku od nieruchomości. Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego został wykonany dla 5 letniego okresu przy czym wpływ podatku od nieruchomości wskazuje wartości maksymalne możliwe do uzyskania po zainwestowaniu terenów i w związku z powyższym mogą wystąpić różnice między faktycznym wpływem, a wielkościami prognozowanymi.

Wyniku bilansu nie należy traktować jako pewnej wartości gdyż może być obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność decyzji inwestycyjnych i możliwą w czasie zmienność uwarunkowań. Prognoza skutków uchwalenia miejscowego planu jest wskazówką do przyjęcia pewnych kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również przybliżyć wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie dochodów i wydatków miasta w przypadku uchwalenia planu miejscowego.