

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Gminy Wierzbica
obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia,
Polany**

Prognoza skutków finansowych

SPORZĄDZAJĄCY

Wójt Gminy Wierzbica
Zdzisław Cezary Dulias

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr. inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WSPÓLPRACA

mgr Anna Pustowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, czerwiec 2018 r.

Spis treści:

1.	Cele, zakres i podstawy prawne opracowania	3
2.	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zarys	4
3.	Struktura własności gruntów	5
4.	Prognoza obciążeń budżetu Gminy, wynikających z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	6
4.1.	Koszty pozyskania nieruchomości	6
4.2.	Koszty rozbudowy i urządzenia układu drogowego.....	7
4.3.	Koszty odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.....	8
4.4.	Koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej	8
4.5.	Koszty nasadzeń rzędów drzew	8
4.6.	Koszty urządzenia placów i miejsc wymagających specjalnego opracowania posadzki oraz realizacji dominant przestrzennych, projektowanych kompozycyjnych nasadzeń drzew oraz strefy zieleni	9
4.7.	Łączne koszty realizacji ustaleń mpzp	9
5.	Prognoza wpływów do budżetu Gminy, wynikających z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	9
5.1.	Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna	9
5.2.	Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości	9
5.3.	Wpływy z tytułu opłat adiacenckich	10
5.4.	Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.....	11
5.5.	Pozostałe wpływy do budżetu Gminy	11
6.	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu Planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	12

Spis tabel:

Tab.1.	Struktura własności gruntów wchodzących w skład obszaru objętego opracowaniem	6
Tab.2.	Szacunkowe wartości odszkodowania za grunty wykupywane na cele realizacji zadań własnych Gminy ...	7
Tab.3.	Szacunkowe koszty urządzenia elementów układu komunikacyjnego	8

1. Cele, zakres i podstawy prawne opracowania

Celem opracowania jest określenie skutków finansowych dla budżetu Gminy, powstałych w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica.

Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na oszacowaniu przewidywanej wysokości dochodów i wydatków Gminy, które są bezpośrednimi bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany dla terenów położonych w gminie Wierzbica, obejmujących część obrębów geodezyjnych: Wierzbica, Polany oraz Polany-Kolonia. Znajduje się on w sąsiedztwie gmin Ilża, Mirzec oraz Mirów.

Przestrzenny zakres opracowania obejmuje obszar, dla którego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, którego granice oznaczono na załączniku do niniejszej prognozy.

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 759 ha, obejmuje tereny rolnicze, lasów, zalesień, teren cmentarza oraz dróg. Większość terenów w granicach obszaru objętego Planem pozostaje niezagospodarowanych. Analizowany obszar nie jest bardzo zróżnicowany pod względem funkcjonalnym zagospodarowania przestrzennego. W strukturze funkcjonalnej obszaru przeważają tereny rolnicze, z nieznacznym udziałem lasów.

W obszarze Planu nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub przemysłowej, ze względu na to, iż tego rodzaju obiekty na jego terenie nie występują i nie przewiduje się ich lokalizacji. Zgodnie z zapisami Planu dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie 60DJP, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące budynkom produkcyjnym w gospodarstwach rolnych zlokalizowanych na terenie działki budowlanej. Dopuszczono również lokalizację obiektów i urządzeń gospodarki łowieckiej oraz zabudowy związanej z gospodarką leśną. W granicach terenu cmentarza dopuszczono realizację obiektów związanych z jego funkcjonowaniem i obsługą tj. dom pogrzebowy, kaplica, parkingi, obiekty administracyjne i sanitarne.

Największa powierzchnia obszaru objętego projektem Planu została przeznaczona pod tereny zalesień ok. 473 ha (62,3% powierzchni obszaru Planu). Następnie znaczącą powierzchnię zajmują również lasy, które stanowią rozproszone i rozdrobione tereny w granicach Planu. W projekcie Planu wyznaczono również teren cmentarza – 2,7 ha oraz tereny dróg publicznych:

- 1) drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG;
- 2) drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD;

i drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW.

Obszar posiada bezpośrednie powiązanie komunikacyjne z drogami o ponadlokalnym znaczeniu. W jego granicach znajduje się odcinek drogi wojewódzkiej nr 744, łączącej Radom ze Starachowicami i przebiegającej również przez miejscowość gminną - Wierzbicę.

Podstawowy zakres prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony został w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587). Zgodnie z wymogami ww. aktu prawnego, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono przewidywane wydatki, jakie Gmina będzie musiała ponieść w sytuacji realizacji ustaleń przedmiotowego Planu, stanowiące realizację jego zadań własnych określonych w przepisach odrębnych, obejmujące:

- 1) koszty pozyskania nieruchomości na realizację zadań własnych Gminy;
- 2) koszty rozbudowy i urządzenia układu drogowego;
- 3) koszty odszkodowań dla właścicieli gruntów;
- 4) koszty rozbudowy infrastruktury,

a także prognozowane wpływy z tytułu:

- 1) wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) podatku od nieruchomości;

- 3) opłat adiacenckich;
- 4) sprzedaży nieruchomości gminnych.

Przedstawione opracowanie ma charakter opinii o wartości, kosztach i dochodach, a podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy.

Wartość pieniądza oraz współczynniki, jakimi posługują się autorzy opracowania są wartościami względnymi i aktualnymi w czasie sporządzania prognozy. Użycie wymiernych danych ma za zadanie przybliżyć realne dochody i koszty, jakie mogą zaistnieć po uchwaleniu planu. Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które nie mają wpływu ani autorzy ani władze gminy.

Podstawą opracowania są następujące akty prawne:

- 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 2) uchwała Nr X/58/2015 Rady Gminy Wierzbica z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica;
- 3) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 460 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515);
- 7) ustawa z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.);
- 9) w rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 542).

W trakcie przygotowania prognozy uwzględniono:

- 1) projekt uchwały Rady Gminy Wierzbica w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica;
- 2) uchwałę Nr XXVIII/175/2016 Rady Gminy z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie: ustalenia stawek podatku od nieruchomości;
- 3) uchwałę Nr XLII/259/2017 Rady Gminy Wierzbica z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie: obniżenia średniej ceny skupu żyta na rok 2018 dla ustalenia podatku rolnego;
- 4) dane z ewidencji gruntów i budynków.

Jednym z ważniejszych czynników wpływających na finansowe skutki uchwalenia planu jest kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, czyli funkcja terenów określona w planie. Ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wpływają znacząco na sytuację na rynku nieruchomości. W wyniku zmiany funkcji terenu zmianie ulega wartość nieruchomości, a także w miarę realizacji zabudowy – podstawa opodatkowania, co bezpośrednio wpływa na dochody budżetu gminy.

2. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zarys

W projekcie Planu zawarte zostały ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi). Dla każdego z wyznaczonych terenów plan ustala podstawowy oraz dopuszczalny rodzaj użytkowania, a także szczegółowe zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Plan wyznacza:

- 1) tereny rolnicze (**R**), z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach 1R–3R dla zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 60DJP; budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące budynkom produkcyjnym w gospodarstwach rolnych zlokalizowanych na terenie działki budowlanej; obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne służące wyłącznie potrzebom rolnictwa; dojazdy i dojścia do gruntów rolnych i leśnych; sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 1 lit. b; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wyłącznie jako służące zaopatrzeniem w energię obiektów budowlanych związanych z rolnictwem zlokalizowanych na terenie działki budowlanej; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o całkowitej wysokości nie niższej niż 30 m. Na terenie oznaczonym symbolem 2R dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń gospodarki łowieckiej. Na terenach 4R i 5R dopuszczono realizację dojazdów i dojazdów do gruntów rolnych i leśnych oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 1 lit. b.

W granicach terenów określono m.in.:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,001; maksymalna 0,3,
 - d) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m;
- 2) tereny zalesień (**RZL**), z przeznaczeniem dopuszczalnym dla zabudowy związanej z gospodarką leśną; zbiorniki wodne służące wyłącznie potrzebom rolnictwa lub leśnictwa; dojścia i dojazdy do gruntów rolnych lub leśnych; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wyłącznie jako służące zaopatrzeniem w energię obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną zlokalizowanych na terenie działki budowlanej; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

W granicach terenów określono m.in.:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,001; maksymalna 0,3,
 - d) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m;
- 3) teren cmentarza (**ZC**), z przeznaczeniem dopuszczalnym dla obiektów związanych z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza takiej jak: dom przedpogrzebowy, kaplica, parkingi, obiekty administracyjne i sanitarne; sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z §13 pkt 1 lit. b.

W granicach terenów określono m.in.:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,001; maksymalna 0,1,
 - d) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m; dla elementów architektonicznych budynku takich jak wieże, sygnaturki itp. oraz dzwonnicy dopuszcza się zwiększenie wysokości elementów architektonicznych budynku do wysokości nieprzekraczającej 15,0 m;
- 4) lasy (**ZL**), z przeznaczeniem na lasy, z dopuszczeniem budynków, budowli i urządzeń dopuszczonych do realizacji na terenie lasów na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki leśnej; drogi stanowiące dojazd do gruntów leśnych; sieci infrastruktury technicznej, których realizacja nie może powodować wyłączenia terenu z użytkowania leśnego.

W granicach terenów określono m.in.:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,001; maksymalna 0,3,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych innych niż budynki – 100,0 m, przy czym w granicach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych obiektów innych niż obiekty infrastruktury elektroenergetycznej nieprzekraczająca 9,0 m;
 - e) maksymalną obiektów budowlanych innych niż budynki: 100,0 m;
- 5) teren elektrowni wiatrowej (**EW**), z przeznaczeniem na urządzenia wytwarzające energię z energii wiatru, dojścia i dojazdy do elektrowni wiatrowej oraz gruntów rolnych; w przypadku likwidacji elektrowni wiatrowej dopuszcza się użytkowanie rolne.

W granicach terenu określono m.in.:

- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość budynków – 5,0 m,
 - e) dachy budynków – płaskie,
 - f) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej – 30,0 m;
- 6) teren drogi publicznej – drogi głównej (**KDG**), z przeznaczeniem na drogę publiczną – droga główna. W granicach terenu określono m.in.: szerokość jezdni zgodna z przepisami;
- 7) teren drogi publicznej – drogi dojazdowej (**KDD**), z przeznaczeniem na drogę publiczną – droga dojazdowa. W granicach terenu określono m.in.: szerokość jezdni zgodna z przepisami;
- 8) drogi wewnętrznej (**KDW**). W granicach terenu określono m.in. szerokość jezdni zgodna z przepisami.

3. Struktura własności gruntów

Realizacja niektórych ustaleń Planu, zwłaszcza w zakresie inwestycji celu publicznego wymaga wcześniejszego uzyskania tytułu prawnego (własności) do gruntów, na których zaplanowano inwestycje gminne. Pozyskanie gruntów jest na ogół procesem długotrwałym, może odbywać się na wiele sposobów, jednak kluczowe znaczenie odgrywa stan ich własności.

Podstawą do wykonania analizy struktury własności gruntów, przedstawionej w tabeli nr 1 były wypisy z ewidencji gruntów uzyskane z Urzędu Gminy Wierzbica (stan na luty 2016 r.). Wszystkie grunty sklasyfikowano do odpowiednich grup rejestrowych, wyszczególnionych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego

i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.).

Tab.1. Struktura własności gruntów wchodzących w skład obszaru objętego opracowaniem.

	Własność/władanie, zarząd oraz użytkowanie		Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [% ogólnej powierzchni obszaru]
1.	Skarb Państwa	ogółem, w tym:	6,09	0,80
		władanie/ zarząd/ użytkowanie	Agencja Nieruchomości Rolnych	6,09
2.	Gmina	ogółem:	6,22	0,82
3.	Osoby fizyczne	ogółem:	747,36	98,38
Razem			759,67	100,0

Źródło: Opracowanie własne danych z wypisów z ewidencji gruntów (stan na luty 2016 r.)

Największy udział gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiadają grunty, które stanowią własność osób fizycznych. Stanowią one 98,38 % całej powierzchni Planu, czyli 747,36 ha.

Zdecydowanie mniejszy udział posiadają grunty będące własnością Gminy. Ich udział kształtuje się na poziomie 0,82% (6,22 ha). Grunty gminne zlokalizowane są przede wszystkim w południowej części obszaru Planu.

Kolejnym rodzajem własności występującym w strukturze własnościowej terenów w granicach obszaru Planu stanowią grunty Skarbu Państwa, będące we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych. Ich powierzchnia wynosi 6,09 ha, co daje zaledwie 0,80% powierzchni obszaru Planu.

4. Prognoza obciążeń budżetu Gminy, wynikających z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wydatki z budżetu Gminy przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą wyłącznie inwestycji stanowiących zadania własne Gminy określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym Planem zadania, na realizację których konieczny jest wykup gruntów, dotyczą gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt 2).

Ww. cel jest częściowo zbieżny z celami publicznymi wskazanymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ustaleniami projektu Planu wskazano granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) teren drogi publicznej – drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG** – jako przeznaczony do utrzymania i budowy drogi publicznej;
- 2) teren drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD** – jako przeznaczony do utrzymania i budowy drogi publicznej.

W projekcie Planu wyznaczono również tereny, których przeznaczenie wiąże się z realizacją zadań własnych gminy wg ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminny, dotyczą one:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku,
- 3) urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

W niniejszej prognozie uwzględniono koszty realizacji budowy i utrzymania: drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku Planu symbolem 1KDD.

Pozostałe zadania i cele tj. utrzymanie lub budowa drogi publicznej – drogi głównej, oznaczonej na rysunku Planu symbolem 1KDG, będzie realizowana przez instytucje samorządowe wyższego szczebla, dlatego koszty jej realizacji nie zostały ujęte w ramach przedmiotowej prognozy finansowej. Gmina może ponieść z kolei koszty budowy ciągów pieszych prowadzących wzdłuż ww. istniejących i projektowanych dróg wojewódzkich.

4.1. Koszty pozyskania nieruchomości

Realizacja postanowień przedmiotowego Planu wiąże się z koniecznością pozyskania gruntów służących realizacji zadań własnych Gminy: przede wszystkim dla potrzeb rozbudowy układu drogowego, który zgodnie z ustaleniami przedmiotowego Planu ulegać będzie rozbudowie. Wytyczenie nowych dróg, wiąże się z koniecznością wykupu działek lub ich części i urządzenie ich jako dróg.

Gmina, w wyniku realizacji ustaleń projektu Planu, powinna pozyskać nieruchomości na realizację zadań własnych. Uwzględniono tu grunty również pod istniejącymi ulicami, które pozostają we władaniu jednostek organizacyjnych gminy Wierzbica, zakładając, iż na mocy art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* stały się lub staną się one z mocy prawa własnością jednostek organizacyjnych gminy Wierzbica, a roszczenia do należnych odszkodowań za te grunty wygasły.

Przewidywane kosztów związane z wykupem nieruchomości oszacowano dla nieruchomości będących obecnie własnością:

- 1) osób fizycznych;
- 2) Skarbu Państwa, w tym nieruchomości będących we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych;
- 3) Gminy.

Za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne przysługuje odszkodowanie, które w przypadku braku uzgodnienia między właścicielem gruntu, a właściwym organem ustala się i wypłaca w trybie obowiązującym przy wywłaszczeniu nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne i zadania własne gminy, zgodnie z art. 128 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, następuje za odszkodowaniem odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości. W związku z powyższym przyjęto, że wysokość odszkodowań za wykupywane¹ za grunty przeznaczone na realizację inwestycji – równa wartości rynkowej nieruchomości, określonej na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości z ostatnich 2 lat. Średnia cena nieruchomości dla obszaru objętego planem i jego najbliższego sąsiedztwa wynosi ok. 5 zł/m².

Tab.2. Szacunkowe wartości odszkodowania za grunty wykupywane na cele realizacji zadań własnych Gminy

Oznaczenie terenu na rysunku mpzp	Całkowita powierzchnia gruntu do wykupu [m ²]	Powierzchnia gruntu do wykupu [m ²]	Cena wykupu m ² gruntu [zł/m ²]	Koszt wykupu gruntu [zł]	Całkowity koszt wykupu gruntu [zł]
układ drogowy (1KDD)	3461,46	3461,46	5	17 307,3	17 307,3
Razem:	3461,46	3461,46	-	17 307,3	17 307,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu planu oraz danych dotyczących cen rynkowych nieruchomości w przedmiotowym obszarze

Łączne wydatki, jakie Gmina będzie musiało ponieść na pozyskanie gruntów na realizację celów publicznych i zadań własnych będą wynosiły: **17 307,3 zł**.

$$K_n = 17\ 307,3\ \text{zł}$$

Realizacja ustaleń przedmiotowego Planu nie wymaga dokonania wyburzeń budynków usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i innych lub ich części, co nie wpłynie dodatkowo na obciążenie budżetu Gminy.

4.2. Koszty rozbudowy i urządzenia układu drogowego

W projekcie Planu przewidziano budowę nowej drogi, o całkowitej powierzchni 5 336,12 m². Koszty realizacji układu drogowego obciążą finansowo budżet Gminy. W tabeli nr 3 zestawiono oszacowane koszty, jakie Gmina będzie musiała ponieść w związku z urządzeniem nowoprojektowanych elementów układu komunikacyjnego. Obejmują one koszty urządzenia nowych:

- 1) jezdni o utwardzonej nawierzchni,
- 2) budowa chodników wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.

Do obliczeń przyjęto szerokość projektowanych jezdni, zgodnie z oznaczeniami na rysunku Planu.

Oszacowanie kosztów urządzenia układu komunikacyjnego przeprowadzono w oparciu o ceny pochodzące z wydanictw Sekocenbud. W poniższych obliczeniach nie uwzględniono budowy oświetlenia ulicznego.

Całkowite koszty związane z budową i urządzeniem projektowanych elementów układu komunikacyjnego wynoszą: **634 375,00 zł**.

$$K_k = 634\ 375,00\ \text{zł}$$

¹ Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

Tab.3. Szacunkowe koszty urządzenia elementów układu komunikacyjnego

Oznaczenie terenu w mpzp	Długość projektowanej jezdni [m]	Długość projektowanego chodnika [m]	Powierzchnia projektowanej jezdni [m ²]	Cena jednostkowa urządzenia jezdni [zł/m ²]	Cena jednostkowa urządzenia chodnika [zł/m ²]	Szerokość jezdni [m]	Szerokość chodnika [m]	Całkowity koszt urządzenia jezdni [zł]	Całkowity koszt urządzenia chodnika [zł]	Całkowity koszt inwestycji [zł]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1KDD	362,50	362,50	5 336,12	500,00	200,00	3,50	2,0	634 375,00	145 000,00	634 375,00
Razem:	362,50	362,50	5 336,12	-	-	-	-	634 375,00	145 000,00	634 375,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Planu oraz cen pochodzących z wydawnictw Sekocenbud

4.3. Koszty odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości

Jednym ze skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być obniżenie wartości części nieruchomości. Wówczas właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu mogą żądać od gminy odszkodowania lub wykupienia nieruchomości lub jej części, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W przypadku nieskorzystania z powyższego prawa, w momencie zbycia przedmiotowej nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania równego obniżonej wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Roszczenia dotyczące wypłaty odszkodowania mogą być zgłaszane w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać.

W rezultacie wejścia w życie ustaleń przedmiotowego Planu nie przewiduje się obniżenia wartości nieruchomości. Ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób może mieć miejsce jedynie w przypadku terenów przeznaczonych w projekcie Planu pod nowe drogi. Roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych mogą być zrealizowane poprzez wykup gruntu (koszty wykupu oszacowane zostały w rozdz. 4.1.) lub w drodze zamiany na inną nieruchomość, co nie obciąża finansowo budżetu Gminy.

4.4. Koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej

Gmina poniesie wydatki z tytułu konieczności zapewnienia warunków do podłączenia poszczególnych nieruchomości w ramach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie do urządzeń infrastruktury technicznej tj. wodociągów. Koszty budowy poszczególnych sieci dotyczą odcinków zlokalizowanych w planowanych drogach publicznych, nie objętych planami budowy kanalizacji.

Zgodnie z ustaleniami Planu nie przewiduje się realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, w związku z tym szacunkowe koszty jej budowy zostały w przedmiotowej prognozie pominięte.

Koszty realizacji inwestycji z zakresu podstawowych sieci infrastruktury technicznej, jakie poniesie Gmina, mogą kształtować się następująco:

koszt budowy sieci wodociągowej (przyjęto stawkę realizacji sieci wodociągowej 220 zł/mb netto) – zgodnie z projektem Planu Gmina poniesie koszt budowy ok. 1 310,8 m sieci wodociągowej, co daje kwotę:
 $1\ 310,8\ m \times 220\ zł/mb = 288\ 376\ zł.$

Szacunkowe łączne koszty realizacji podstawowych sieci infrastruktury technicznej, będące skutkiem finansowym uchwalenia Planu, będą następujące:

$$K_i = 288\ 376\ zł$$

Przedmiotowy obszar wyposażony jest w sieci telekomunikacyjne i elektroenergetyczne, a także częściowo w sieć kanalizacyjną i wodociągową.

Rozbudowa sieci elektroenergetycznej, sieci telekomunikacyjnych, sieci gazowych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy Gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji. W związku z powyższym, koszty budowy w/w sieci nie zostały uwzględnione w obliczeniach.

4.5. Koszty nasadzeń rzędów drzew

W projekcie planu miejscowego nie ustalono obowiązku wprowadzenia rzędów drzew oraz zachowania istniejących drzew. Gmina nie poniesie żadnych kosztów związanych z realizacją nasadzeń drzew dotyczą terenów przeznaczonych na realizację celów i zadań publicznych.

4.6. Koszty urządzenia placów i miejsc wymagających specjalnego opracowania posadzki oraz realizacji dominant przestrzennych, projektowanych kompozycyjnych nasadzeń drzew oraz strefy zieleni

W projekcie Planu nie wskazywano placów i miejsc wymagających specjalnego opracowania posadzki, dominant przestrzennych, projektowanych kompozycyjnie nasadzeń drzew oraz stref zieleni, dlatego koszty ich ewentualnego urządzenia nie będą analizowane w przedmiotowej prognozie.

4.7. Łączne koszty realizacji ustaleń mpzp

Prognozowane obciążenia budżetu Gminy, związane z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu wynoszą:

$$K_c = K_n + K_k + K_i$$

$$K_c = 17\ 307,3\ \text{zł} + 634\ 375,00\ \text{zł} + 288\ 376,00\ \text{zł}$$

$$K_c = 940\ 058,3\ \text{zł}$$

5. Prognoza wpływów do budżetu Gminy, wynikających z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5.1. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna

W sytuacji kiedy ma miejsce wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu miejscowego albo jego zmianą, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, pobierana jest jednorazowa opłata o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tzw. opłata planistyczna, stanowiąca dochód własny gminy. Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wysokość tej opłaty jest określana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako procent wzrostu wartości nieruchomości.

W wyniku realizacji ustaleń Planu przewiduje się wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych w Planie pod zainwestowanie, położonych w obrębie terenów dotychczas niezagospodarowanych, otwartych. W projekcie planu ustalono stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, tzw. opłaty planistycznej, stanowiącej dochód własny gminy, o wysokości 15%. Należą do nich:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) tereny zalesień;
- 3) teren cmentarza;
- 4) lasy;
- 5) teren elektrowni wiatrowej,

Pobranie jednorazowej opłaty planistycznej oraz roszczenia dotyczące wypłaty odszkodowania mogą być zgłaszane w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać (art. 37 ust. 3, 4 ww. ustawy). W przypadku zaistnienia warunków o których mowa w art. 37 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustalenie opłaty planistycznej następuje w drodze decyzji prezydenta, burmistrza lub wójta, podjętej niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła.

Na potrzeby przedmiotowej prognozy finansowej przeprowadzono analizę w zakresie zmian możliwości zagospodarowania terenu i zabudowy. Tereny objęte Planem zgodnie z ustaleniami projektu utrzymają swój dotychczasowy sposób zagospodarowania, na którym dopuszczono również lokalizację zabudowy oraz obiektów zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów. Nie przewiduje się jednak, aby nastąpił zbyt nieruchomości w granicach obszaru objętego Planem, w tym zbyt w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany. W związku z powyższym nie przewiduje się wystąpienia wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistycznej) z tytułu przyjęcia ww. planu miejscowego.

5.2. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

Wprowadzany ustaleniami planu sposób użytkowania terenów, wpływa pośrednio na zmiany wysokości podatku od nieruchomości. Spodziewane wpływy do budżetu Gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości będą do-

tyczyły terenów obecnie niezainwestowanych oraz terenów zainwestowanych w stopniu który umożliwi intensyfikację zabudowy. W przypadku realizacji określonego w projekcie Planu zainwestowania na terenach obecnie niezainwestowanych, opłacane podatki od nieruchomości będą zdecydowanie wyższe od opłacanych obecnie.

Oszacowanie przewidywanych wpływów z tytułu podatku wymagało uwzględnienia stawek podatku rolnego, którego wysokość zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym ustala się w zależności od klasy bonitacyjnej gleb użytków rolnych, okręgu podatkowego oraz aktualnie obowiązującej ceny skupu żyta. Grunty rolne położone w granicach obszaru objętego planem znajdują się w II okręgu podatkowym (Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych, Dz. U. z 2001 r. Nr 143, poz. 1614). Na terenie Gminy Wierzbica podstawą obliczania podatku rolnego jest ustalona na mocy uchwały Nr XLII/259/2017 Rady Gminy Wierzbica z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie: *obniżenia średniej ceny skupu żyta na rok 2018 dla ustalenia podatku rolnego*, obniżona cena skupu żyta, tj. 38,70 zł za 1dt. Dla uproszczenia obliczeń, przyjęto, że podatek rolny opłacany jest dla wszystkich gruntów jak dla gruntów gospodarstw rolnych, zgodnie z przepisami ustawy 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.

Dla obliczenia przewidywanych wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości przyjęto wartości stawek podatkowych, określone w uchwale Nr XXVIII/175/2016 Rady Gminy z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie: *ustalenia stawek podatku od nieruchomości*:

- 1) od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,76 zł/m²** powierzchni;
- 2) od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **4,52 zł/ha** powierzchni;
- 3) od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – **2,80 zł/m²** powierzchni;
- 4) od gruntów pozostałych, w tym zajętych pod prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,16 zł/m²** powierzchni;
- 5) od budynków lub ich części mieszkalnych – **0,01 zł/m²** powierzchni użytkowej;
- 6) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej – **18,60 zł/m²** powierzchni użytkowej;
- 7) od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu wykwalifikowanym materiałem siewnym – **9,74 zł/m²** powierzchni użytkowej;
- 8) od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte pod podmioty udzielające tych świadczeń – **4,28 zł/m²** powierzchni użytkowej;
- 9) od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **3,44 zł/m²** powierzchni użytkowej;
- 10) od budowli - według procentowej ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – **2%**.

Na potrzeby przedmiotowej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, sporządzanej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy możliwości uzyskania wpływu do budżetu gminy Wierzbica z tytułu podatku od nieruchomości. Ustalenia projektu Planu stanowią odzwierciedlenie istniejącego sposobu zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy oraz są zgodne z prowadzoną przez Gminę polityką przestrzenną. Obecnie tereny użytkowane są w sposób związany z gospodarką leśną lub gospodarką rolną, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla terenów. W związku z powyższym zakłada się brak wpływów z podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem ww. planu miejscowego.

W ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest ewentualna lokalizacja zabudowy oraz budowli, jednak na etapie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany, nie ma możliwości przewidzenia lokalizacji ww. budynków i budowli oraz oszacowania ewentualnych wpływów do budżetu Gminy z tytułu ich realizacji.

5.3. Wpływy z tytułu opłat adiacenckich

Jednym ze źródeł dochodów własnych gminy mogą być wpływy z tytułu tzw. opłaty adiacenckiej. Zasady jej naliczania określono w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie obowiązku uiszczenia opłaty adiacenckiej następuje w trzech przypadkach:

- 1) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości

W obszarze objętym Planem nie ustalono obowiązku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736) dla żadnego z wydzielonych terenów.

Realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkowała więc dodatkowymi wpływami do budżetu Gminy z tytułu naliczania opłat adiacenckich związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości.

2) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości

Wójt, burmistrz, albo prezydent może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne na cały okres użytkowania tego prawa. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości (art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Rada Gminy Wierzbica nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości. Zapisy Planu nie określają zasad wydzielania działek budowlanych, zatem nie przewiduje się podstaw do naliczania opłaty adiacenckiej z powyższego tytułu.

3) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Wójt, burmistrz albo prezydent może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo do korzystania z wybudowanej drogi, w terminie do 3 lat (art. 145 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a jej wartością po zrealizowaniu inwestycji.

W chwili obecnej brak jest podstaw prawnych do naliczenia opłaty z powodu braku uchwały Rady Gminy Wierzbica określającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości od nieruchomości, spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

5.4. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych

Efektom wejścia w życie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest wzrost wartości niektórych gruntów będących własnością gminną. W dłuższym okresie, w toku realizacji ustalonego w Planie zainwestowania grunty te będą dalej zyskiwały na wartości. Zbycie tego rodzaju gruntów lub ich części może stać się dodatkowym dochodem dla Gminy.

W granicach Planu Gmina posiada grunty na terenie przedmiotowego obszaru, które mogłyby zostać sprzedane. Powierzchnia terenów, pozostających we własności Gminy Wierzbica wynosi 62 200 m², obejmuje ona grunty rolne, które w wyniku ustaleń przedmiotowego Planu zostały przeznaczone na tereny zalesień, oznaczone symbolem RZL.

Nie stwierdza się, aby w wyniku realizacji ustaleń Planu, grunty należące do Gminy Wierzbica zwiększyły swoją wartość, która obecnie kształtuje się na poziomie 5 zł/m². Nie przewiduje się również, że tereny wskazane pod zalesienia mogłyby zostać wystawione na sprzedaż lub też wywołałyby zainteresowanie inwestorów.

5.5. Pozostałe wpływy do budżetu Gminy

Realizacja ustaleń projektu planu może również skutkować wpływami do budżetu Gminy, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one:

- 1) wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze Gminy (39,34% podatku dochodowego tych osób) i prawnych posiadających siedzibę na obszarze Gminy (6,71% podatku dochodowego tych osób);
- 2) wpływy z podatku od czynności cywilno – prawnych (2% wartości nieruchomości będącej obrotem);
- 3) wpływy z podatku od nieruchomości i budowli (2% wartości budowli).

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń Planu. Ustalenia przedmiotowego Planu są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa dla mieszkańców. Napływ nowych podmiotów, zarejestrowanych na terenie Gminy przyniesie wzrost wpływów z podatku dochodowego przez nie opłacanego.

Na obszarze Planu nie wprowadza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym nie przewiduje się wzrostu wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatku dochodowego opłacanego przez osoby fizyczne zamieszkałe na przedmiotowym obszarze.

W ustaleniach Planu przewidziano możliwość realizacji zabudowy służącej produkcji i obsłudze produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w związku z czym wpływy do budżetu Gminy mogą wzrosnąć z tytułu prowadzonej na analizowanym terenie działalności przez podmiot.

6. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu Planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Realizacja ustaleń projektu przedmiotowego Planu skutkować będzie oszacowanymi wpływami do budżetu oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń:

1) maksymalne wpływy do budżetu Gminy:

- a) nie przewiduje się wystąpienia dochodów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistycznej) oraz dochodów z tytułu podatku od nieruchomości;
- b) nie przewiduje się wystąpienia dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych;
- c) możliwe jest wystąpienie wpływów z tytułu podatku od osób fizycznych, od czynności cywilno – prawnych oraz od nieruchomości i budowl, jednak na etapie sporządzenia projektu planu nie są one możliwe do oszacowania.

2) całkowite maksymalne wydatki z budżetu Gminy:

- a) koszty wykupu nieruchomości na cele realizacji zadań własnych Gminy, ok. **17 307,3 zł**,
 - b) koszty związane z urządzeniem dróg, ok. **634 375,00 zł**;
 - c) koszty realizacji infrastruktury technicznej, ok. **288 376,00 zł**
- łącznie ok. 940 058,3 zł.**

Powyższa prognoza ma charakter szacunkowy, rzeczywiste wpływy do budżetu Gminy jak i koszty realizacji ustaleń Planu, mogą odbiegać od przedstawionych powyżej. Ceny i wskaźniki, jakimi posłużono się dla potrzeb niniejszej prognozy są aktualne w momencie jej sporządzania i powinny podlegać weryfikacji ze względu na zmiany koniunktury gospodarczej, inflację i inne nieprzewidywalne czynniki wyrażające się w zmianach cen usług budowlanych i usług geodezyjnych, niższymi lub wyższymi wpływami z podatku od nieruchomości oraz odbiegającymi od przewidywanych wpływami z tytułu opłaty planistycznej.

Wszystkie przedstawione „skutki finansowe” będą rozłożone w czasie, podobnie jak sama realizacja ustaleń Planu. Wydatki ponoszone przez Gminę w związku z realizacją ustaleń Planu, nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu Planu, tak samo jak i oczekiwane wpływy nie będą od razu odczuwalne. Przewiduje się, że realizacja ustaleń przedmiotowego projektu Planu będzie przebiegać etapami:

- 1) pozyskanie nieruchomości na realizację celów publicznych;
- 2) budowa i urządzenie dróg;
- 3) zainwestowanie zgodnie z ustaleniami Planu.

Na początku realizacji ustaleń wydatki z budżetu Gminy będą dominowały nad wpływami. Mogą one być jednak równoważone wpływami z tytułu opłat planistycznych oraz w późniejszym okresie z tytułu podatku od nieruchomości.

Wpływy do budżetu z tytułu obciążenia opłatą planistyczną mogą być realizowane w ciągu 5 lat od daty uchwalenia Planu.

Powyższa prognoza ma charakter szacunkowy, rzeczywiste wpływy do budżetu Gminy mogą odbiegać od tych przedstawionych w prognozie. Ceny i wskaźniki, jakimi posłużono się na potrzeby niniejszej prognozy są aktualne w momencie jej sporządzania i powinny podlegać weryfikacji ze względu na zmiany koniunktury gospodarczej, inflację i inne nieprzewidywalne czynniki wyrażające się niższymi lub wyższymi wpływami z podatku od nieruchomości oraz odbiegającymi od przewidywalnych wpływami z tytułu opłaty planistycznej.