

GMINA MILICZ

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
ustaleń projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz
dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki



Opracowanie:

dr inż. Jarosław Osiadacz

■ Milicz ■ Wrocław ■

grudzień 2015



INNOVA Jarosław Osiadacz
Na Polance 12D, 51-109 Wrocław
tel./fax. (071) 327 53 20
e-mail: jaroslaw.osiadacz@innovaconsulting.pl

Spis treści:

1.	Podstawy prawne	4
2.	Źródła danych merytorycznych	5
3.	Metodologia sporządzania prognozy	6
4.	Stan prawny nieruchomości gruntowych położonych na terenie objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	8
5.	Analiza terenów według przeznaczenia w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, na terenie objętym planem oraz według przeznaczenia w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	12
6.	Algorytm postępowania przy ustalaniu skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	15
6.1	Skutki prawne ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	16
6.2.	Skutki finansowe ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	16
6.3.	Analiza zmiany wartości gruntów na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	18
7.	Prognozowane wydatki i dochody gminy w następstwie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	19
7.1	Obciążenia finansowe – wydatki z budżetu samorządu lokalnego będące następstwem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	19
7.1.1.	Odszkodowania	19
7.1.2.	Nabycie nieruchomości do realizacji celów publicznych	19
7.1.3.	Obciążenie finansowe związane z kosztami scaleń i podziałów	19
7.1.4.	Obciążenia finansowe związane z kosztami zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne	20
7.1.5.	Obciążenie związane z budową infrastruktury technicznej	20
7.2.	Możliwości dochodów Gminy Milicz przy realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	20
7.2.1.	Opłata planistyczna	20

7.2.2. Opłata adiacencka wynikająca z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego oraz na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.....	21
7.2.3. Roczny podatek wynikający z uchwalonych wysokości stawek i zwolnień od podatku od nieruchomości	21
7.2.4. Kalkulacje możliwego dochodu od sprzedaży gruntów.....	21
7.2.5. Kalkulacje możliwego dochodu od dzierżawy gruntów.....	22
7.2.6. Kalkulacja możliwego dochodu z umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury.....	22
8. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki	23
9. Wnioski	24

1. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1587),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 - tekst jednolity z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 - tekst jednolity z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2015, poz. 1651- tekst jednolity z późn. zm.).

2. Źródła danych merytorycznych

Do przygotowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki, wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1) Kopię mapy zasadniczej skali 1:1000 pozyskaną z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Miliczu,
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milicz, uchwalone Uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 roku;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz uchwalonym Uchwałą Nr XII/88/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 23 października 2003 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 219, poz. 3146 z 3 grudnia 2003r.;
- 4) Uchwała Nr XXIX/131/2012 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 26 września 2012r, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki
- 5) Projekt uchwały Miejskiej w Kątach Wrocławskich w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki (w tym Załącznik nr 1 - mapa w skali 1:2000), przygotowane przez firmę INNOVA Jarosław Osiadacz, Wrocław 2015;
- 6) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Milicz na lata 2014-2020, przyjęta Uchwałą Nr LVIII/273/2014 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 15 maja 2014 r.;
- 7) Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO zeszyt 32/2011 (1285) – Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.;
- 8) Informacje statystyczne GUS;
- 9) Informacje o aktualnych cenach budowy infrastruktury technicznej – Urząd Miejski w Miliczu;
- 10) Oględziny terenu opracowania przeprowadzone w sierpniu 2015 r.

3. Metodologia sporządzania prognozy

W związku z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1587), dotyczącego zawartości prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna ona ustalić:

1. Dochody gminy wynikające ze zmiany przeznaczenia gruntów i związanych z tym dochodów Gminy Milicz z tytułu:
 - obrotu nieruchomościami wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości,
 - podatków lokalnych od nieruchomości,
 - opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - opłat planistycznych,
 - podatków od czynności cywilnoprawnych,
 - opłat adiacenckich wynikających z budowy infrastruktury technicznej, podziału nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Wydatki gminy związane z:
 - wykupem gruntów pod tereny komunikacji i infrastruktury,
 - koszty scaleń i podziałów nieruchomości wynikające z zapisów planu miejscowego,
 - koszty budowy infrastruktury w zakresie należącym do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.),
 - opłat i odszkodowań związanych z ograniczeniami z korzystania z nieruchomości wynikających z ustaleń planu miejscowego.

Prognoza dotyczy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w Uchwale Nr XXIX/131/2012 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 26 września 2012r, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki.

Prognoza dotyczy skutków finansowych, jakie może spowodować uchwalenie planu w zakresie przeznaczenia terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Tabela 1. Założenia do prognozy finansowej¹.

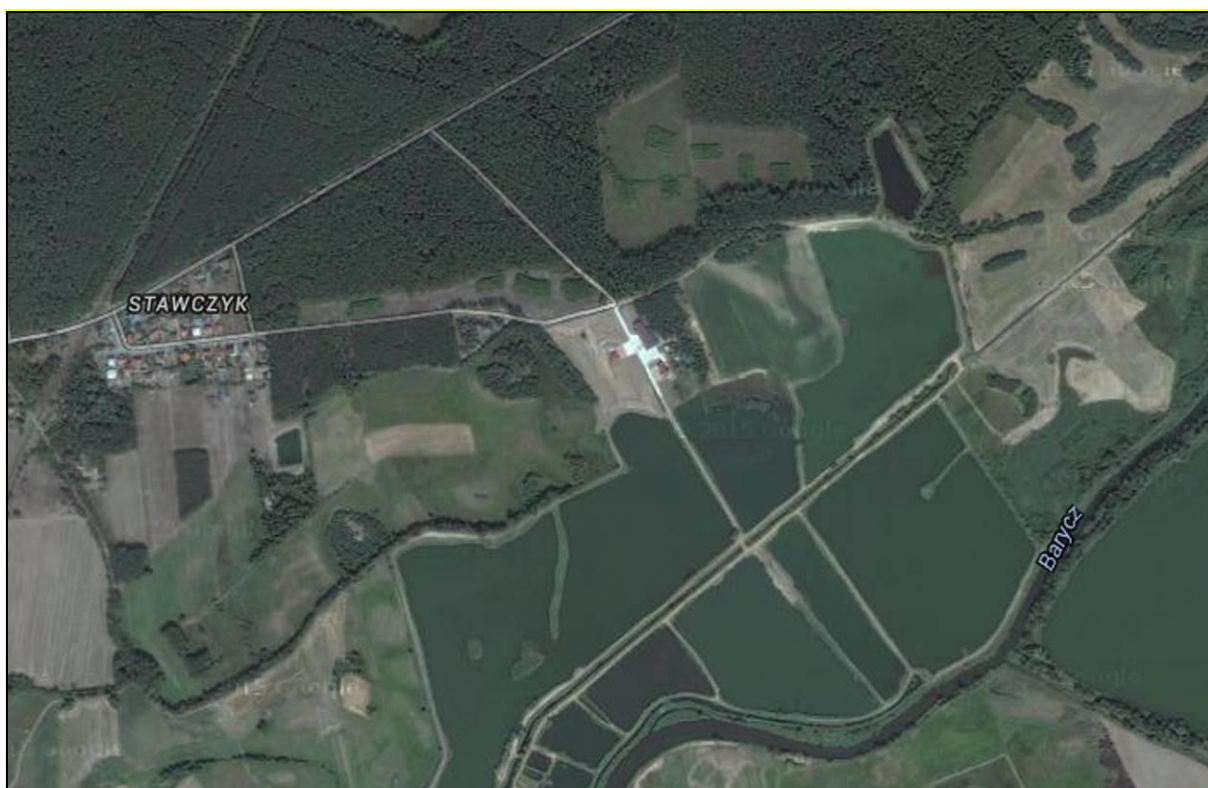
L.p.	Parametr	Wartość
1.	Horyzont planistyczny	5 lat
2.	Renta planistyczna	10%
3.	Stawka opłaty adjacenckiej: - wybudowania infrastruktury - podziału nieruchomości	brak brak
4.	Stopa dyskonta	8% (2016), 6% (2017 -)
5.	Roczny przyrost wartości gruntów	4%

¹ Ze względu na brak przepływów finansowych lub ich pomijalność (przychody lub wydatki spowodowane uchwaleniem przedmiotowego planu) założenia te nie zostały wykorzystane do obliczeń.

4. Stan prawny nieruchomości gruntowych położonych na terenie objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie Uchwałą Nr XXIX/131/2012 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 26 września 2012r, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki.

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki, objęto obszar o powierzchni około 1,42 ha. Obszar objęty planem wykorzystywany jest jako droga na cele rolne. Działka położona jest wśród terenów użytkowanych rolniczo. Od północy na znacznej długości graniczy z rowem melioracyjnym. Sąsiaduje także z łąkami i pastwiskami, niewielkim terenem leśnym oraz zabudową pensjonatową i letniskową, a od południa z terenami produkcji gospodarki rybackiej - stawami hodowlanymi, oraz łąkami i pastwiskami. Od strony zachodniej działka graniczy z linią kolejową nr 281 relacji Oleśnica - Chojnice, a od wschodniej z drogą gruntową oraz łąkami i pastwiskami.



Zdjęcie satelitarne obszaru opracowania planu i okolic (źródło Google Map)

Teren objęty opracowaniem zmiany planu miejscowego znajduje się na obszarze:

- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”
- specjalnym obszarze ochrony „Natura 2000” pod nazwą „Ostoja nad Baryczą” (Dyrektywa Siedliskowa - PLH020041)
- obszarze specjalnej ochrony „Natura 2000” pod nazwą „Dolina Baryczy” (Dyrektywa Ptasia - PLB020001)

W obszarze objętym nie ma obiektów objętych przepisami ochrony przyrody.

Obszar objęty opracowaniem planu nie wymagał uzyskania zgody rolnej, gdyż tereny objęte opracowaniem planu nie podlegają ochronie na podstawie ustawy *O ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Obszar objęty analizą znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), zgodnie z rysunkiem planu. W granicach obszaru ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych - Prawo wodne. Ponadto obszar planu częściowo znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego Q0,2%. Zarówno w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jak i obszarach zagrożenia powodziowego, nie należy planować robót i czynności, powodujących zagrożenie dla jakości wód w okresie powodzi, utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

Na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego znajduje się infrastruktura techniczna w zachodniej części obszaru opracowania, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania:

- sieć wodociągowa,
- linia energetyczna,
- linia telefoniczna.



Droga objęta opracowaniem zmiany planu



Widok na teren opracowania, w stronę rybnych stawów hodowlanych



Rzeka Barycz w sąsiedztwie obszaru opracowania



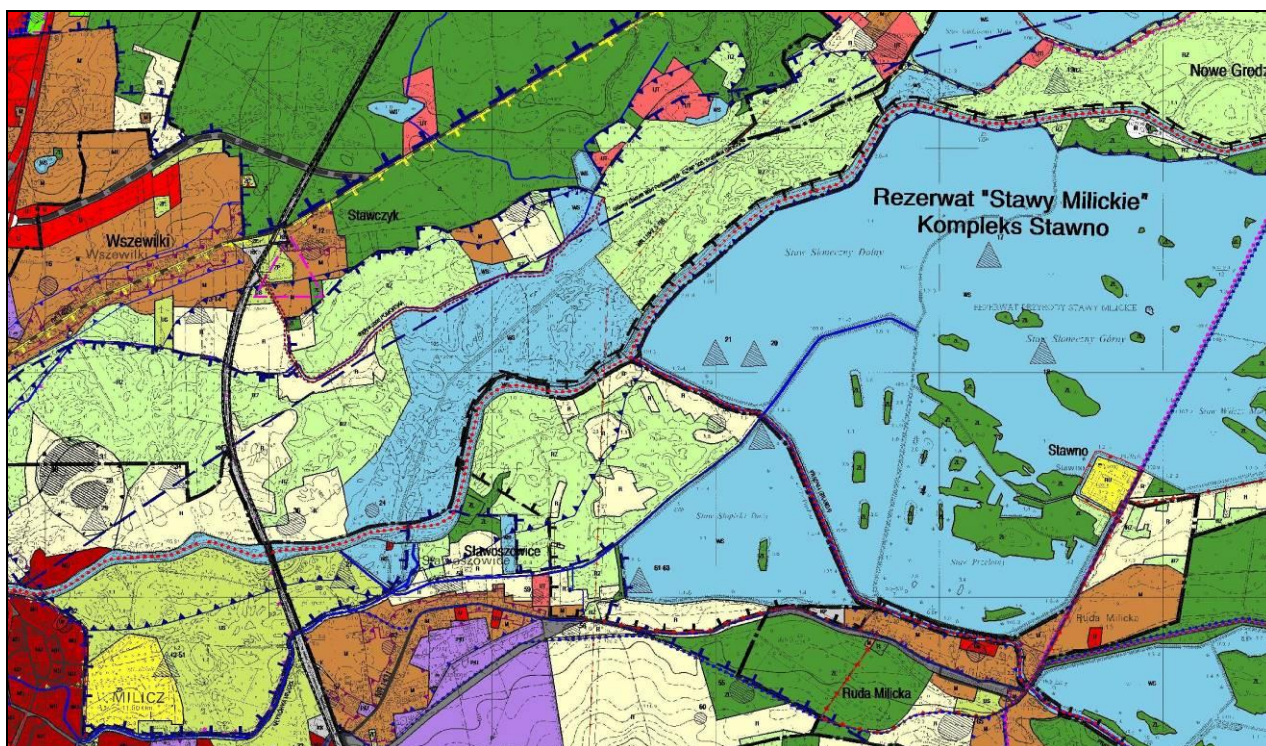
Linia kolejowa w sąsiedztwie obszaru opracowania

Struktura własności gruntów objętych opracowaniem planu jest jednolita – jest to jedna działka, będąca własnością Gminy.

Nieruchomości znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie w znacznej większości należą do osób prywatnych. Droga przylegająca do planu od strony północno zachodniej stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu.

5. Analiza terenów według przeznaczenia w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kąty Wrocławskie na terenie objętym planem oraz według przeznaczenia w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

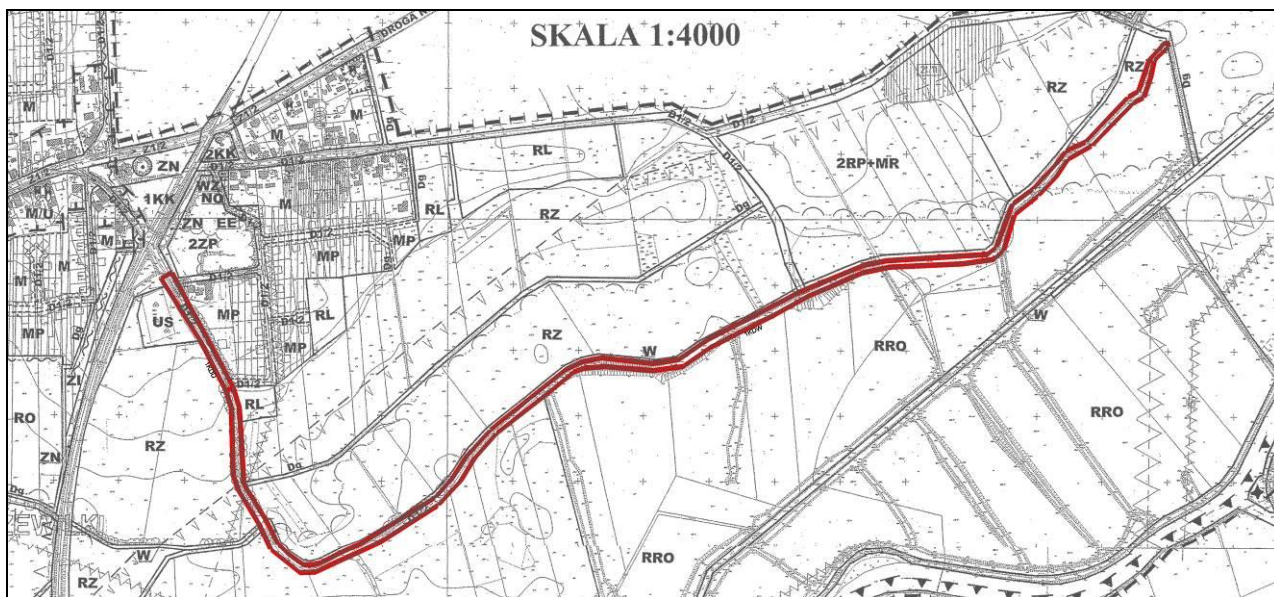
Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milicz uchwalone Uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 roku ustala funkcję obszaru działki numer 291, w części jako drogę – we fragmencie publiczną, we fragmencie wewnętrzną, zaś w części jako teren rolny oraz teren wód.



Fragment „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milicz”

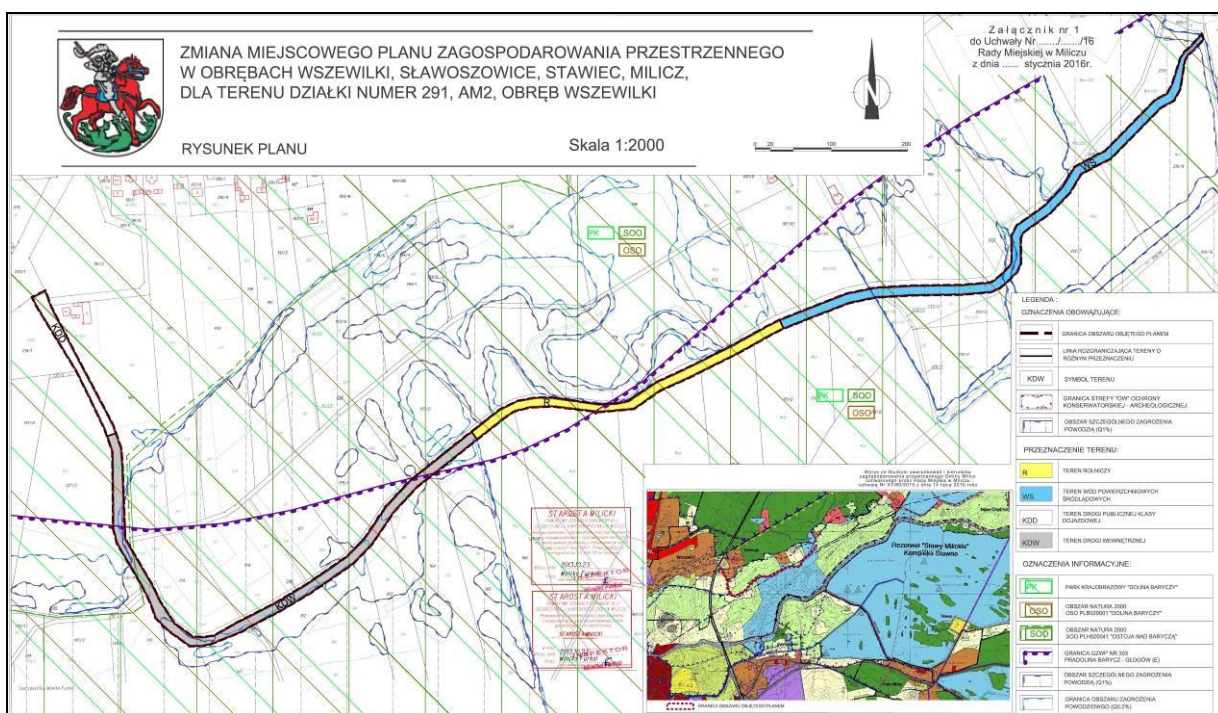
W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz uchwalonym Uchwałą Nr XII/88/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 23.10.2003 r. obszar objęty planem oznaczony został symbolem

- **D1/2**, dla którego ustalono funkcję podstawową: drogi publiczne bezpośredniej obsługi terenów, klasy dojazdowa, o parametrach technicznych - szerokość w liniach rozgraniczających 10,m; jedna jezdnia szerokości min. 5m, dwa pasy ruchu, dwustronnie chodniki szerokości min. 1,5m, szpaler drzew.



Fragment zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W opracowywanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny zostały przeznaczone pod następujące funkcje:



Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren rolniczy (0,5031ha)**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz budowy budynków;

- 2) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych śródlądowych (0,8475ha)**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy dojazdowej (0,2527ha)**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni, oraz wprowadzenie nowej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: **droga wewnętrzna (0,9446ha)**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się urządzenie drogi jako ciągu pieszo jezdnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni, oraz wprowadzenie nowej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

Tabela 2. Zestawienie planowanych zmian w przeznaczeniu terenów objętych planem.

Zestawienie planowanych zmian w przeznaczeniu terenów objętych planem.

Nr działki	Ustalenia Studium ²	Przeznaczenie		Zmiana przeznaczenia w MPZP	Zmiana faktycznego sposobu użytkowania	Zmiana własności	Zmiana wartości
		Dotychczasowe ³	Proponowane w MPZP				
291	Droga (częściowo publiczna), teren rolny, wody	D1/2 – teren drogi publicznej, bezpośredniej obsługi terenów, klasy dojazdowej	KDD – droga publiczna klasy dojazdowej	NIE	NIE	NIE	NIE
			KDW – droga wewnętrzna	NIE	NIE	TAK ⁴	NIE
			R – tereny rolne	TAK	TAK	TAK	NIE
			WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych	TAK	TAK	TAK	NIE

Zmianie (względem dotychczas obowiązującego MPZP) uległo przeznaczenie części terenu komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowej na tereny rolne i wód powierzchniowych śródlądowych – docelowo rybnych stawów hodowlanych. Na pozostałych terenach następuje podtrzymanie przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowych. Należy jednocześnie stwierdzić, że ustalenia w proponowanej zmianie MPZP znajdują pełne pokrycie z ustaleniami Studium.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić można, że proponowane wykorzystanie terenów pod realizację zapisanych w przedmiotowym projekcie MPZP funkcji, jest najlepszym rozwiązaniem z punktu widzenia lokalizacji w/w obszarów w sąsiedztwie istniejących już rybnych stawów hodowlanych. Zachodnia część obszaru opracowania pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu – częściowo pod drogę publiczną klasy dojazdowej w celu obsługi terenów mieszkaniowych oraz sportowych, część jako droga wewnętrzna w celu obsługi komunikacyjnej terenów rolnych.

² „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milicz, uchwalone Uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 roku

³ Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz uchwalonym Uchwałą Nr XII/88/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 23.10.2003 r;

⁴ Sprzedaż terenu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną jest możliwa (KDW), choć wątpliwe czy Gmina znajdzie kupca.

6. Algorytm postępowania przy ustalaniu skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Ustalenia MPZP, ujęte w formie zapisów, stanowiące akt prawa miejscowego, pociągają za sobą skutki mające różny charakter, zasięg i znaczenie. Ujawniają się one w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu transformacji terenu.

6.1 Skutki prawne ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Skutkami prawnymi jakie wynikają z ustaleń przedmiotowego planu będą:

- zasady gospodarowania nieruchomością objętym planem miejscowym;
- wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości (w kwestiach związanych z występowaniem zadrzewień itd.).

6.2. Skutki finansowe ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Tabela 3. Spodziewane skutki finansowe. Kolorem zaznaczono te kategorie zmian, które wywołają skutki finansowe w związku z realizacją MPZP.

L.p.	Rodzaje skutków	Następstwa finansowe	Forma realizacji	Uwagi
1.	Uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.	- wykupienie, - odszkodowanie, - przyznanie nieruchomości zamiennej.	Gmina na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dokonuje zadośćuczynienia.	NIE DOTYCZY
2.	Zmniejszenie wartości nieruchomości.	Wyrównanie różnicy między wartością z dnia sprzedaży a wartością według stanu przed	- jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się	NIE DOTYCZY

		uchwaleniem planu miejscowego.	obowiązujące i wystąpi z roszczeniami do gminy.	
3	Zwiększenie wartości nieruchomości	Pobranie przez gminę opłaty jednorazowej „opłata planistyczna”.	Gmina ustala stawkę procentową do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego; jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat, od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące (opłata planistyczna nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu).	NIE DOTYCZY
4.	Scalenia i podziały nieruchomości.	Pobranie przez gminę opłaty adiacenckich.	Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające scaleń i podziałów gmina podejmie uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego.	NIE DOTYCZY
5	Budowa infrastruktury technicznej w zakresie zadań własnych gminy (art. 7 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami).	Pobranie przez gminę opłat adiacenckich.	Jeżeli gmina podejmie uchwałę o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego.	NIE DOTYCZY
		Koszt inwestycji w infrastrukturę techniczną	Wydatki z budżetu gminy	NIE DOTYCZY
6.	Obciążenia finansowe związane z kosztami zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.	Opłata gminy za wyłączenie terenów leśnych z użytkowania.	- jednorazowa opłata z tytułu trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, - opłata roczna – jest to opłata z tytułu użytkowania na cele nieleśne gruntów trwale wyłączonych z produkcji (stanowi ona 10% należności wyrażonej w m ³ drewna – uiszcza się ją w razie trwałego wyłączenia przez 10 kolejnych lat).	NIE DOTYCZY
7.	Dochody gminy.	Przychody Gminy w postaci: - rocznego podatku od	Gmina może uzyskać dochód z podatków; - na podstawie art. 40 ust. 8 ustawy z	Zmiana nie jest spodziewana w okresie objętym

		nieruchomości, - dochodów od umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury, - dochody ze sprzedaży pozyskanych gruntów.	dnia 21 marca 1985 r. o <i>drogach publicznych</i> (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 – z późniejszymi zmianami) gmina ma prawo pobierania opłat między innymi za umieszczanie w pasie dróg gminnych urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami, - gdy w wyniku zmiany planu pozyskiwane są nowe tereny inwestycyjne (np. z przekształcenia terenów leśnych na nieleśne) – sprzedaż powyższych terenów jest dochodem gminy.	oceną. Możliwe przychody z tytułu sprzedaży gruntu, a następnie podatków.
--	--	---	--	--

6.3. Analiza zmiany wartości gruntów na terenie objętym opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako element prawa miejscowego jest najsilniejszym czynnikiem kształtującym wartość nieruchomości gruntowych. Ponieważ zmiany wprowadzane przedmiotowym MPZP dotyczą zasadniczych zmian w dopuszczalnym sposobie wykorzystania nieruchomości znajdujących się na obszarach objętych planem czynnik ten posiada kluczowe znaczenia w przedmiotowej analizie.

Średnia ważona (względem powierzchni działki) cena gruntu rolnego lub rolno-budowlanego (bez uzbrojenia) w obszarze sąsiadującym w terenie MPZP została ustalona⁵ na poziomie 6,00 zł.

Zapisy wprowadzane przedmiotowym MPZP, nie wprowadzają zasadniczych zmian w dopuszczalnym sposobie wykorzystania nieruchomości znajdujących się na obszarach objętych planem - zapisy formalne dopuszczają dodatkowe - bardziej korzystne funkcje oraz wskaźniki zagospodarowania dla wyszczególnionych terenów.

⁵ Na dzień 20/01/2016 R

7. Prognozowane wydatki i dochody gminy w następstwie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści – dochodów jakie może uzyskać Gmina i wydatków, które będzie musiała ponieść w okresie transformacji terenów objętych planem. Zakres analizy obejmuje skutki bezpośrednie związane ze wzrostem wartości gruntów i pośrednie związane z obciążeniami Gminy, będącymi następstwem uchwalenia MPZP a związane z transformacją terenu w zakresie zadań własnych gminy, w tym z budową infrastruktury technicznej.

7.1 Obciążenia finansowe – wydatki z budżetu samorządu lokalnego będące następstwem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

7.1.1. Odszkodowania

Odszkodowania zależą od zmiany wartości nieruchomości przed i po zmianie przeznaczenia; występują w przypadku gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący.

Nie spodziewamy się utraty wartości nieruchomości objętych MPZP jako skutku uchwalenia MPZP.

7.1.2. Nabycie nieruchomości do realizacji celów publicznych

Na terenie objętym przedmiotowym MPZP nie mamy do czynienia z taką sytuacją. Fragment terenu przeznaczony pod drogę publiczną (proponowana droga klasy KDD), został przeznaczony w obowiązującym planie (dotychczas obowiązujący zapis: droga D1/2).

Nie spodziewamy się wydatków z tytułu nabywania nieruchomości do celów publicznych.

7.1.3. Obciążenie finansowe związane z kosztami scaleń i podziałów

MPZP nie wskazuje obszarów na których należy przeprowadzić procedurę podziałowo-scaleniową.

Koszty scaleń i podziałów nie występują.

7.1.4. Obciążenia finansowe związane z kosztami zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

O ile występują tereny rolne i leśne, wnioskowane do zmiany przeznaczenia, podlegają naliczeniu należności i opłat rocznych jako grunty rolne i leśne planowane do przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 – tekst jedn. z późn. zm.).

Obszar objęty opracowaniem planu nie wymagał uzyskania zgody rolnej, gdyż tereny objęte opracowaniem planu nie podlegają ochronie na podstawie ustawy *O ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

7.1.5. Obciążenie związane z budową infrastruktury technicznej

Na analizowanym terenie, jest pełne uzbrojenie techniczne wymagane do realizacji założonych funkcji.

Koszt budowy infrastruktury przez Gminę nie występują.

W okresie - na który przygotowano projekcję - nie przewiduje się kosztów będących rezultatem uchwalenia przedmiotowego MPZP.

7.2. Możliwości dochodów Gminy Milicz przy realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

7.2.1. Opłata planistyczna

Zbycie nieruchomości po uchwaleniu projektu planu może doprowadzić do poboru opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Zgodnie z art. 36. ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany, 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.

Zgodnie z § 50. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu

miejscowego lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.

Ustalona w projekcie analizowanego planu stawka procentowa dla naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 10%.

Właściciel przedmiotowych terenów jest Gmina. W związku z tym przychodów z tytułu opłaty planistycznej nie nalicza się.

7.2.2. Opłata adjacencka wynikająca z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego oraz na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej

Teren opracowania prognozy jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej niezbędna do realizacji wskazanych funkcji.

W niniejszej prognozie nie ustalono dochodów Gminy Milicz, z tytułu opłat adjacenckich na skutek podziału nieruchomości oraz wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Także przychody z tytułu naliczenia opłaty adjacenckiej wynikające ze scalenia lub podziału nieruchomości nie wystąpią.

7.2.3. Roczny podatek wynikający z uchwalonych wysokości stawek i zwolnień od podatku od nieruchomości

Gmina planuje w przyszłości zbycie terenów o przeznaczeniu jako działki rolne, wód śródlądowych i drogi wewnętrznej (odpowiednio: R, WS, KDW). Tereny te o ile zostaną wykorzystane przez przyszłych użytkowników mogą generować podatki – w tym wypadku można spodziewać się jedynie ewentualnych podatków z tytułu użytkowania gruntów rolnych, które stanowią 0,5031 ha.

Ze względu na możliwy margines błędu w założeniach do obliczeń (np. czas zbycia gruntów wynikający z zainteresowania), przyrost przychodów Gminy z tego tytułu, jako niewielkie i niepewne, można pominąć.

7.2.4. Kalkulacje możliwego dochodu od sprzedaży gruntów

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Gminy, właściciel zakłada sprzedaż przedmiotowych terenów. Z informacji przedstawionych w Tabeli nr 2 wynika, że potencjalnie na sprzedaż mogą zostać przeznaczone tereny:

- Rolny (R) - 0,5031 ha
- Wód śródlądowych (WS) - 0,8475 ha

- Drogi wewnętrznej (KDW) - 0,9446 ha

Co stanowi razem 2,2952 ha.

Spodziewana cena możliwa do uzyskania przez Gminę nie przekroczy wartości jednostkowej ustalonej w paragrafie 6.3. tj. 6,00 zł/m² (wartość ta zostanie przyjęta do obliczeń dla wszystkich trzech typów terenów) .

$$2\,2952\text{ m}^2 * 6,00\text{ zł/m}^2 = 137\,712,00\text{ zł}$$

Biorąc pod uwagę ograniczony popyt – kształt działki, jej lokalizację i otoczenie, wartość ta jest wartością maksymalną. W praktyce należy spodziewać się jednostkowej ceny zbycia bliżej wartości dolnych dla gruntów rolnych w Gminie.

Spodziewane przychody z tytułu sprzedaży gruntów wyniosą zatem nie więcej niż 137 tysięcy złotych.

7.2.5. Kalkulacje możliwego dochodu od dzierżawy gruntów

Zakładamy, że zgodnie z intencją Gminy przedmiotowe tereny (poza droga publiczna klasy dojazdowej KDW) zostaną sprzedane.

Wobec powyższego ewentualnych przychodów z tytułu dzierżawy nie wyznacza się.

7.2.6. Kalkulacja możliwego dochodu z umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury

Na podstawie art. 40 ust. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 – z późniejszymi zmianami) gmina ma prawo pobierania opłat między innymi za umieszczanie w pasie dróg gminnych urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami.

Na dzień dzisiejszy nie przewiduje się przychodów w tego tytułu.

W okresie, na który przygotowano projekcję, przewiduje się przychody gminy Milicz z tytułu uchwalenia zapisów przedmiotowego planu na poziomie nie większym niż 137 tysięcy złotych.

8. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki

Sumaryczny, wyznaczony w niniejszym opracowaniu, na okres 5 lat, skutek finansowy uchwalenia i realizacji postanowień zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki, w obszarze wyznaczonym uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXIX/131/2012 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 26 września 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Wszewilki, Sławoszowice, Stawiec, Milicz dla terenu działki numer 291, AM 2, obręb Wszewilki, wyniesie:

W cenach stałych:

137 tysięcy zł

(sto trzydzieści siedem tysięcy złotych)

Przychodów nie dyskutowano, ze względu na jednostkowy charakter przepływów mogących stanowić przychód Gminy (sprzedaż części gruntów). W niniejszym opracowaniu nie uwzględniono korzyści niefinansowych (skutki socjoekonomiczne) przeprowadzenia zmian objętych proponowanym MPZP.

9. Wnioski

Teren objęty projektem MPZP nie wymaga zainwestowania w elementy infrastruktury technicznej – drogi, wodociąg czy kanalizację sanitarną. Uchwalenie opracowywanego planu nie wiąże się z koniecznością wykupu terenów i wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości gruntów.

Nie wystąpi znacząca zmiana w faktycznym i dopuszczalnym sposobie użytkowania nieruchomości wobec czego nie pojawią się wpływy z tytułu renty planistycznej, a brak inwestycji i podziałów lub scaleń spowoduje brak wpływów z tytułu opłaty adjacenkiej. Nie widzimy także podstaw do naliczenia wyższych, niż dotychczasowe, podatków. Jedynym spodziewanym przychodem będzie przychód wynikający ze sprzedaży części przedmiotowego terenu.

Uznajemy, że uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może przynieść przychody w wysokości nie większej niż 137 tysięcy złotych (w perspektywie pięcioletniej).