

Wójt Gminy Wąwolnica



**PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WĄWOLNICA
dla obszarów położonych w miejscowościach:
Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki**

Opracowanie:
r.pr. mgr Bogumił Postawski
mgr Paweł Wójtowicz

**WĄWOLNICA,
listopad 2021 r.**

SPIS TREŚCI.....	str. 2
1. Cel, przedmiot oraz zakres opracowania.....	3
2. Źródła informacji i wykorzystanie materiały.....	3
3. Metodyka opracowania.....	4
3.1. Elementy składowe wpływające na ostateczny bilans prognozy.....	4
3.2. Dane wyjściowe do opracowania prognozy.....	5
3.3. Określenie prognozy finansowej.....	5
4. Charakterystyka przedmiotu opracowania.....	6
4.1. Stan istniejący.....	7
4.2. Zamierzenia inwestycyjne.....	7
4.3. Ustalenia obowiązujące w obszarze zmiany planu i bilans terenu.....	7
5. Wartość rynkowa terenów inwestycyjnych.....	8
6. Obliczenie prognozy skutków finansowych.....	9
6.1. Koszty.....	9
6.2. Dochody.....	10
7. Podsumowanie i wnioski.....	11

1. Cel, przedmiot oraz zakres opracowania.

Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania jest wykonanie prognozy skutków finansowych dla budżetu Gminy Wąwolnica wynikających z ustaleń procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powinna ona pomóc Radzie Gminy w ocenie wykonalności zapisów planu, z punktu widzenia ekonomicznego, a tym samym w dokonaniu oceny możliwości przyniesienia zysków dla samorządu gminnego zlecającego wykonanie zmiany planu. Dodatkowo podczas procesu opracowywania planu miejscowego ma ona wpłynąć na zmianę ustaleń planu niekorzystnych dla prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej, odpowiednio je modyfikować, lub czasem prowadzić do rezygnacji z niektórych zapisów.

W niniejszym przypadku mamy do czynienia ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarach położonych w miejscowościach Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki. Zatem niniejsza prognoza skutków finansowych została przeprowadzona w relacji do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz.Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646 z późniejszymi zmianami).

Zakres opracowania w związku z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmuje prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno na dochody własne Gminy, jak i wydatki, związane z realizacją celów inwestycyjnych należących do zadań własnych Gminy.

Prognoza obejmuje okres kolejnych 10 lat licząc od początku 2022 roku, przy założeniu, że od tego roku przedmiotowa zmiana planu stanie się obowiązująca.

2. Źródła informacji i wykorzystanie materiały.

a) akty prawne:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilno-prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 815 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),

- b) gminne akty prawa miejscowego oraz wykorzystane materiały :
- uchwała Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz.Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646 z późniejszymi zmianami),
 - akty notarialne z lat 2018-2020,
 - uchwała nr XI/63/19 z dnia 29 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Wąwolnica na rok 2020,
 - uchwała Nr XIX/124/20 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Wąwolnica na rok 2021,
 - uchwała Nr XXVII/197/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Wąwolnica na rok 2022,
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/255/02 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 5 października 2002r. (z późn. zm.),
 - Bank danych dot. cen rynkowych w obrocie nieruchomościami,
 - Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, część I – objekty kubaturowe – IV kwartał 2020 (Sekocenbud – zeszyt nr 69/2020),
 - Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, część II – objekty inżynieryjne – IV kwartał 2020 (Sekocenbud – zeszyt nr 70/2020).

3. Metodyka opracowania.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem obowiązkowo wykonywanym w trakcie jego sporządzania.

Prognoza analizuje skutki wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne są oceniane w prognozie w formie szacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu i osiągnięcia prawdopodobnych wpływów (zysków lub korzyści). Prognozę skutków finansowych należy traktować jako swoistą specjalistyczną opinię odnoszącą się do przyjętych w planie rozwiązań projektowych i służącą ich ocenie przez Radę Gminy.

3.1. Elementy składowe wpływające na ostateczny bilans prognozy.

Decyzje planistyczne ujęte w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego powodują ekonomiczne konsekwencje w postaci korzyści lub strat dla właścicieli oraz wpływają na budżet gminy.

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego z uchwalenia planu miejscowego, występują jednorazowe wpływy z tytułu stosowania specjalnych opłat:

1. opłata od wzrostu wartości nieruchomości (przy spełnieniu warunków):

- określenie stawki procentowej
- maksymalnie 30%,
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia planu w życie,
- wzrost wartości po wejściu planu w życie w stosunku do planu poprzedniego, obowiązującego, lub stanu istniejącego.

2. Opłata adiacencka (przy zaistnieniu dodatkowych, alternatywnych okoliczności) :

- zatwierdzenie podziału nieruchomości:
- scalenie nieruchomości,
- zrealizowanie dróg i infrastruktury technicznej

3. wpływy stałe (wieloletnie) z tytułu wzrostu podatków:

- wzrost podatku od nieruchomości przy zmianie struktury funkcjonalnej zagospodarowania,

- wzrost podatku od nieruchomości przy nowych realizacjach,
- wzrost udziału w podatkach od dochodów osobistych.

Istnieją również ustalenia planu, które mogą wpłynąć na ograniczenie wartości nieruchomości poprzez np.:

- zmianę funkcji lub ograniczenia w intensywności wykorzystania nieruchomości,
- nietrafne decyzje planistyczne np. wyznaczenie terenów pod funkcje na które nie ma popytu.
- przesadna kreacja przestrzeni publicznych, duże koszty urządzenia i utrzymania. Ustalenia planu mogą wywołać

wydatki z budżetu gminy:

- wyznaczenie terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego,
- wykup, rekompensata za niemożność korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób,
- wartość nieruchomości ulega obniżeniu,
- konieczność realizacji infrastruktury społecznej (np. oświatowej),
- rekompensata za ograniczenie w korzystaniu (zagospodarowaniu) nieruchomości w związku z wprowadzeniem do planu ustaleń ochrony konserwatorskiej.

3.2. Dane wyjściowe do opracowania prognozy.

Przed opracowaniem analiz musimy zdefiniować potencjalne koszty oraz zyski wynikające z ustaleń planu miejscowego (zm.m.p.z.p.).

Koszty związane z przekształceniem funkcjonalnym terenu:

- koszty podziałów geodezyjnych,
- koszty zakupu działek,
- koszty budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg,
- koszty budowy infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, przychodnia zdrowia),
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zyski z przekształcenia funkcjonalnego terenu:

- zwiększenie podatku z nieruchomości,
- opłaty planistyczne,
- opłaty adiacenckie,
- podatek od czynności cywilno-prawnych.

3.3. Określenie prognozy finansowej.

Ujęcie kosztów i zysków w wartościach pieniężnych wymaga zebrania i analizy danych z rynku nieruchomości. Takie powiązanie czynników pozwoli na przeprowadzenie analizy ekonomicznej założeń projektowych zmiany planu miejscowego.

Jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji jest ocena na podstawie zaktualizowanej wartości netto.

Zdyskontowana wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych, które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy ustalonej stopie dyskontowej.

W teorii wycen nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera.

Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu kryterium to nie obowiązuje. Projekt nowego planu może również być akceptowany, gdy koncepcja ta przyniesie inwestorowi – gminie straty. Wartość zerowa zdyskontowanej wartości netto (NPV) oznacza, że przepływy środków pieniężnych są wystarczające tylko do spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania

wymaganej stopy zwrotu (stopy dyskonta) z kapitału. Przy określeniu zaktualizowanej wartości NPV, stopa dyskontowa odzwierciedla koszt kapitału powiększony o poziom ryzyka związany z projektem.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego zdyskontowanej wartości netto (NPV):

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

gdzie:

NPV - zdyskontowana wartość netto,

CF_t - wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między

efektami i nakładami,

CF₀ - nakłady związane ze zmianą przeznaczenia i zagospodarowania terenu poza okresem obowiązywania planu,

r - stopa dyskontowa,

t - ilość lat obowiązywania planu

1

----- - współczynnik dyskontujący

(1+r)^t

Prognoza jest analizą ekonomiczną przewidywanych przyszłych skutków o charakterze finansowym, które będą spowodowane wejściem w życie ustaleń planu. W ramach opracowania prognozy nie określa się wartości wskaźnika NPV, ale za pomocą w/w formuły nakłady (koszty) i efekty (zyski) urealnia się, sprowadzając je do wartości bieżącej. Wynika to z generalnej prawidłowości ponoszenia znacznych kosztów na początku wejścia w życie planu. Następnie nakłady zaczynają maleć, aż spadają do zera. Zyski zaś z pewnym opóźnieniem zaczynają rosnąć i są uzależnione od wielu czynników np. ekonomicznych lub prawno-podatkowych, trudnych do dokładnego oszacowania w dłuższym okresie czasu.

Dlatego też horyzont czasowy przyjęty do obliczeń poziomu ponoszonych kosztów oraz wpływów do budżetu gminy, wynosi 10 lat jako maksymalna możliwość ustalenia parametrów.

4. Charakterystyka przedmiotu opracowania.

Celem opracowania jest prognoza skutków finansowych dla Gminy Wąwolnica wynikających z uchwalenia zmiany miejscowego planu w obszarach położonych w miejscowościach: Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki, zgodnie z załącznikami graficznymi do uchwały Nr XXXVIII/204/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica. Z obszaru opracowania wyłączono jeden teren, położony w Celejowie, usytuowany na wysoczyźnie w Kazimierskim Parku Krajobrazowym, który nie uzyskał akceptacji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do wprowadzenia tam zabudowy (zagrodowej). W związku z powyższym, a także brakiem właściwego w chwili obecnej skomunikowania tego obszaru, kontynuacja prac planistycznych dla niego stała się bezprzedmiotowa.

Analiza ekonomiczna odnosi się do porównania skutków finansowych nowo opracowywanej zmiany planu miejscowego z dotychczas istniejącym stanem planistycznym tj. obowiązującym mpzp gminy Wąwolnica przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz.Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646 z późniejszymi zmianami).

Powierzchnia terenu opracowania wynosi według wykonanego bilansu planistycznego – ok.11 ha (wg map – rysunków w skali 1:1000).

Przedmiotowa analiza jest opracowana dla obszaru zmiany planu z 2002 r. i dotyczy przyjętego wariantu do opracowania.

4.1. Stan istniejący.

Obecnie dla terenów objętych projektem zmiany planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania Gminy Wąwolnica – uchwała Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. Przeznaczenie w dotychczas obowiązującym planie zmienianych terenów to głównie tereny rolne bez prawa zabudowy zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (korekta ustaleń). Jeden z obszarów dotyczy kontynuacji funkcji usługowej (sklep) – uwzględnienie stanu istniejącego. Ponadto w obszarze opracowania zmiany planu występują tereny użytkowane jako lasy oraz zieleń łąkowa. Wszystkie obszary objęte zmianą planu położone są wzdłuż istniejących szlaków komunikacyjnych.

4.2. Zamierzenia inwestycyjne.

Celem projektu zmiany planu jest dopuszczenie zabudowy zagrodowej (w tym z agroturystyką) oraz mieszkaniowej jednorodzinnej a także zabudowy usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych lub w terenach już zainwestowanych (tj. uwzględnienie stanu istniejącego np. teren zabudowy zagrodowej 3RM czy teren usług oznaczony symbolem 14Um) jak również obszary częściowo zainwestowane (np. tereny oznaczone symbolami: 12RM, 24RM, 31RM oraz 32MN).

Tereny objęte zmianą funkcji posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych (drogi: wojewódzkiej nr 830, powiatowych nr 2532L i nr 2548L, gminnej oraz dróg wewnętrznych) w tym do istniejącego uzbrojenia w pasach drogowych. Plan podtrzymuje konieczność poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej oznaczonej symbolem 29KDD-G w granicach opracowania oraz kontynuacji rozbudowy istniejącego uzbrojenia zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica z 2002 r. Ponadto plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych (4KDW, 10KDW, 28KDW w miejscach faktycznie użytkowanych jako drogi wewnętrzne z ich docelowym poszerzeniem w stosunku do stanu istniejącego, obsługujące komunikacyjnie tereny nie tylko objęte zmianą planu).

Dodatkowo na wniosek PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 21.06.2021 r. przewidziano lokalizację dla dwóch stacji transformatorowych (zał. nr 3 i zał. nr 5).

W związku z powyższym, mając na względzie przepisy regulujące zadania własne Gminy, projekt zmiany planu nie wprowadza nowych działań inwestycyjnych należących do zadań własnych Gminy ponad te, które wynikają z ustaleń dotychczas obowiązującego planu z 2002 r. będąc ich ich uszczegółowieniem.

4.3. Ustalenia obowiązujące w obszarze zmiany planu i bilans terenu.

Obszary zmian położone w miejscowościach: Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki, obejmują łącznie powierzchnię ok. 11 ha w podziale na funkcje: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, tereny stacji transformatorowej, lasy, zieleń łąkowa, tereny rolne bez prawa zabudowy oraz drogi (poszerzenia istniejących dróg gminnych oraz wewnętrznych). Rezerwy terenu pod poszerzenia istniejących dróg stanowią kontynuację - przeniesienie ustaleń z dotychczas obowiązującego planu miejscowego Gminy Wąwolnica w tym zakresie – nowych ciągów komunikacyjnych projekt zmiany planu nie wyznacza.

Tab. ustalenia obowiązujące w obszarze zmiany planu i bilans terenu:

I.p.	Symbol wg planu	Pow. [m ²]	Stawka procentowa opłaty planistycznej
1	1RM	3823	30%
2	2RM _A	6230	30%
3	3RM	1566	30%
4	4KDW	155	1%
5	5ZL	744	1%
6	6MN	6254	30%
7	7MN	3236	30%
8	8ZI	1992	1%
9	9ZI	486	1%
10	10KDW	272	1%
11	11E	51	1%
12	12RM	16882	30%
13	13R	258	1 %
14	14U _M	1671	30%
15	15MN	934	30%
16	16MN	4127	30%
17	17MN	1892	30%
18	18E	50	1%
19	19MN	5611	30%
20	20RM	4062	30%
21	21MN	4669	30%
22	22R	144	1%
23	23RM	1326	30%
24	24RM	8122	30%
25	25R	3493	1%
26	26ZŁ	2098	1%
27	27ZŁ	3342	1%
28	28KDW	350	1%
29	29KDD-G	1350	1%
30	30MN	2042	30%
31	31RM	7722	30%
32	32MN	15132	30%
Razem:		110086 (11ha)	

Powierzchnia wyznaczonych terenów pod funkcje zabudowy zagrodowej RM wynosi łącznie 4,97 ha, zaś powierzchnia przeznaczona pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną MN wynosi łącznie 4,38 ha.

5. Wartość rynkowa terenów inwestycyjnych.

W wyniku wprowadzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następują zmiany cen terenów, których to dotyczy.

Ustalenie uśrednionej ceny rynkowej w obszarze objętym pracami planistycznymi ustala się na podstawie analizy cen pochodzących z dotychczas zawartych transakcji kupna-sprzedaży.

Źródłem tych informacji są akty notarialne, a ich odpisy są przekazywane do UG. Bierze się pod uwagę transakcje podobnych nieruchomości pod względem funkcjonalnym, wielkościowym (powierzchnia) oraz w najbliższym położeniu do terenów objętych zmianą planu.

Sporządzając niniejsze opracowanie przeanalizowano ceny nieruchomości w latach 2018-2021, uwzględniając wpływające na nie czynniki fizyczne, środowiskowe, ekonomiczne i społeczne.

Uwzględniono dostępność komunikacyjną oraz możliwość przyłączenia do uzbrojenia.

6. Obliczenie prognozy skutków finansowych.

Niniejsza prognoza została sporządzona wg poziomu cen na III kwartał 2021 r.

6.1. Koszty:

Koszty wykupu terenów:

Plan nie wyznacza nowych w stosunku do obecnie obowiązującego planu nowych terenów koniecznych do wykupienia związanych z realizacją zadań własnych gminy. Jednocześnie z uwagi na niewielką skalę wprowadzanych zmian będących kontynuacją funkcji planu Gminy z 2002 r. oraz istniejące uzbrojenie, można przyjąć założenie że konieczność poniesienia ewentualnych kosztów wynikających z ustaleń planu z 2002 r. głównie poszerzenia pasu drogowego drogi gminnej czy rozbudowy infrastruktury (sieci) – nie zostaną poniesione w okresie prognozowanym.

Koszty wykupu terenów spowodowanych zmianą mpzp: 0 zł

Odszkodowania:

Nie przewiduje się możliwości wystąpienia odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowanych ustaleniami projektu zmiany planu.

Odszkodowania : 0 zł

Infrastruktura techniczna w zakresie finansowanym przez gminę:

Brak nowych elementów infrastruktury technicznej spowodowanych zmianą planu.

Infrastruktura techniczna : 0 zł

Infrastruktura społeczna:

Brak nowych elementów infrastruktury społecznej (np. szkoły, przedszkola) spowodowanych zmianą planu.

Infrastruktura społeczna: 0 zł

Komunikacja:

Zmiana planu nie ustala nowych odcinków układu drogowego, których realizacja może obciążać budżet gminy. Wyrysowane rezerwy terenu pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej (29KDD-G) jest kontynuacją (podtrzymaniem) ustaleń mpzp z 2002 r.

Komunikacja: 0 zł

6.2. Dochody:

Przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości:

Wprowadzane zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują zwiększenie zasięgu obowiązku podatkowego. Uchwalenie planu spowoduje zmianę wykorzystania większości gruntów terenu objętego opracowaniem poprzez możliwość powstania nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych. Konsekwencją tego będzie zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości: gruntowego i budynkowego. Wartości dodatkowych dochodów z tego tytułu określono dla okresu 10 lat od dnia wejścia planu w życie, oszacowano w kwocie 24.500 zł.

Przyrost z opłat z tytułu podatku od nieruchomości: 24.500 zł

Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej:

Nie przewiduje się opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.

Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej razem: 0zł

Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości oraz dopuszczenia wtórnych podziałów nieruchomości:

Prognozuje się brak przyrostu dochodu do budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej ze scalenia i podziału nieruchomości oraz dopuszczenia wtórnych podziałów nieruchomości.

Przyrost opłaty adiacenckiej razem: 0 zł

Zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy:

Na terenie opracowania zmiany planu, znajduje się nieruchomość stanowiąca własność gminy Wąwolnica, przewidziana do zbycia.

Zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy: 65.000 zł.

Opłata planistyczna:

Opłata ta stanowi dochód własny gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z § 33 pkt. 1 i 2 projektu zmiany planu, wysokość jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości 30 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz 1% dla pozostałych terenów. Planowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu wskazuje na możliwość wystąpienia opłaty planistycznej. Oszacowano jej wysokość na 90.000 zł przy założeniu zbycia w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu ok. 10 % nieruchomości niezabudowanych ze zwiększoną wartością.

Dochody z tytułu opłaty planistycznej razem: 90.000 zł.

Podatek od czynności cywilno-prawnych:

Prognozuje się wzrost dochodów związanych ze zwiększeniem wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Szacuje się je w okresie 10 lat w wysokości 13.200 zł przy założeniu zbycia ok. 15% nieruchomości niezabudowanych.

Dochody z podatku od czynności cywilno-prawnych: 13.200 zł

7. Podsumowanie i wnioski:

Dane zawarte w prognozie mają charakter szacunkowy i służą do określenia przewidywanych konsekwencji finansowych na budżet Gminy Wąwolnica. Prognoza dotyczy skutków, których wielkość można określić metodami ekonomicznymi. Podane w prognozie dane i stawki są aktualne na czas sporządzenia dokumentu prognozy finansowej i będą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak inflacja, tendencje w obrocie nieruchomościami i inne elementy zewnętrzne niezależne od samorządu gminnego w tym ogólną sytuację gospodarczą (np. wpływ epidemii COVID).

Podsumowując dokonaną prognozę finansową ustaleń projektu planu, należy podkreślić jej korzystny wynik finansowy dla budżetu gminy. Projekt zmiany planu umożliwia kontynuację rozwoju gospodarczego obszarów objętych zmianą planu z poszanowaniem ładu przestrzennego.