



WÓJT  
GMINY  
UDANIN

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W UJEŹDZIE GÓRNYM  
I W PICHOROWICACH DLA TERENÓW  
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
I USŁUG SPORTU I REKREACJI

2022

Opracowanie:  
mgr inż. Karolina Drewnicka

---

ARKADA PRACOWNIA PROJEKTOWA mgr inż. arch. Krzysztof Łopusiewicz  
59-220 Legnica, ul. Wojska Polskiego 25 m 1, tel. +48 500 170 496, tel. 76 723 72 75  
e:mail arkada@data.pl REGON 390 127 451 NIP 691-105-22-17

---

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W UJEŹDZIE GÓRNYM I W PICHOROWICACH DLA TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG SPORTU I REKREACJI

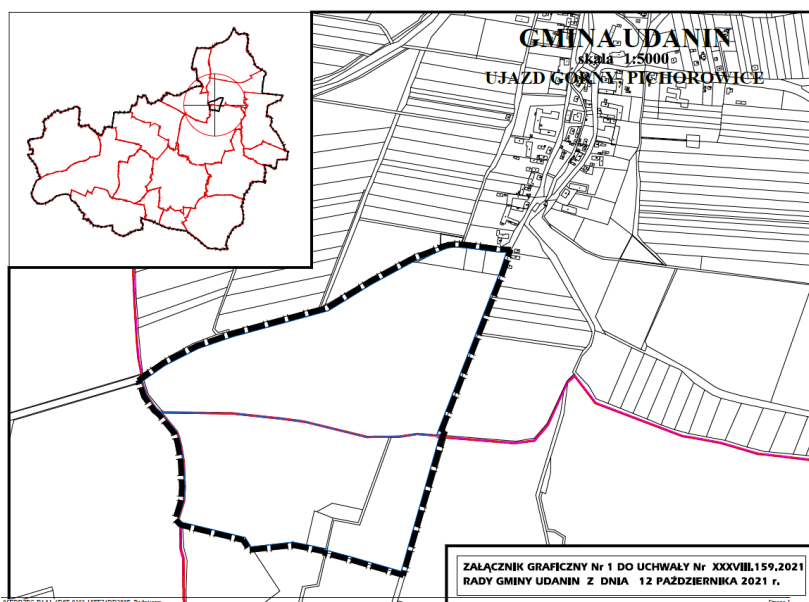
1. WSTĘP .....	4
1.1. PRZEDMIOT I OBSZAR OPRACOWANIA.....	4
1.2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	7
1.3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	7
1.4. ZAŁOŻENIA PROGNOZY .....	8
2. ZADANIA I USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	9
3. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
3.1. WPROWADZENIE.....	10
3.2. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE GMINY .....	12
3.2.1. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na dochody z podatku od nieruchomości .....	12
3.2.2. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na dochody z opłaty planistycznej .....	14
3.2.3. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na dochody z opłat od czynności cywilnoprawnych .....	15
3.2.4. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na dochody z opłat adiacenckich .....	16
3.2.5. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy .....	16
3.2.6. Podsumowanie prognozy wpływu ustaleń mpzp na dochody WŁASNE gminy .....	16
3.3. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY .....	16
3.3.1. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na wydatki związane z odszkodowaniami, o których mowa w art. 36 ustawy opizp .....	16
3.3.2. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy .....	17
3.3.3. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na wydatki związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych .....	19
3.3.4. Prognoza wpływu ustaleń mpzp na wydatki związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej i leśnej .....	20
3.3.5. Podsumowanie prognozy wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki gminy .....	20
4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI.....	21
SPIS SCHEMATÓW .....	22
SPIS TABEL.....	22

## 1. WSTĘP

### 1.1. PRZEDMIOT I OBSZAR OPRACOWANIA

**Przedmiotem opracowania** jest prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, zwanego dalej planem lub zmianą planu, przyjętego do opracowania Uchwałą Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji.

**Obszar opracowania** zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w województwie dolnośląskim, w powiecie średzkim, w północnej części gminy Udanin – w obrębach Ujazd Górny i Pichorowice, wzdłuż drogi powiatowej 2020D relacji Ujazd Górny – Jarostów, w odległości ok. 850 m od pasa autostrady A4) i obejmuje powierzchnię 38,6541 ha. Granice obszaru objętego zmianą planu zostały określone w Załączniku graficznym nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. (Schemat 1.).



SCHEMAT 1. GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W UJEŹDZIE GÓRNYM I W PICHOROWICACH DLA TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG SPORTU I REKREACJI.

Źródło: Załącznik graficzny Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r.

**Przeznaczenie terenu.** Zmianą planu został objęty obszar położony w dwóch obrębach:

- Ujazd Górny – objętym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Górny w Gminie Udanin, przyjętym Uchwałą Nr XLVIII.2017.2014 Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r., w którym obszar objęty zmianą planu o pow. 21,2157 ha przeznaczony jest na tereny usług sportu i rekreacji I.US/1 i I.US/2 oraz tereny dróg publicznych klasy zbiorczej I.KDZ/2,
- Pichorowice – objętym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Pichorowice w Gminie Udanin, przyjętym uchwałą Nr XLVIII.2013.2014 Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r., w którym obszar objęty zmianą planu o pow. 17,4384 ha przeznaczony jest na tereny usług sportu i rekreacji I.US/1.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Udanin, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV.131.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 25 maja 2021 r., tereny objęte zmianą planu zostały przeznaczone pod tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej M-MN2, planowane tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej M-MW oraz tereny sportu i rekreacji U-US.

SCHEMAT 2. PRZEZNACZENIE TERENU NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

(A) Ujazd Górny



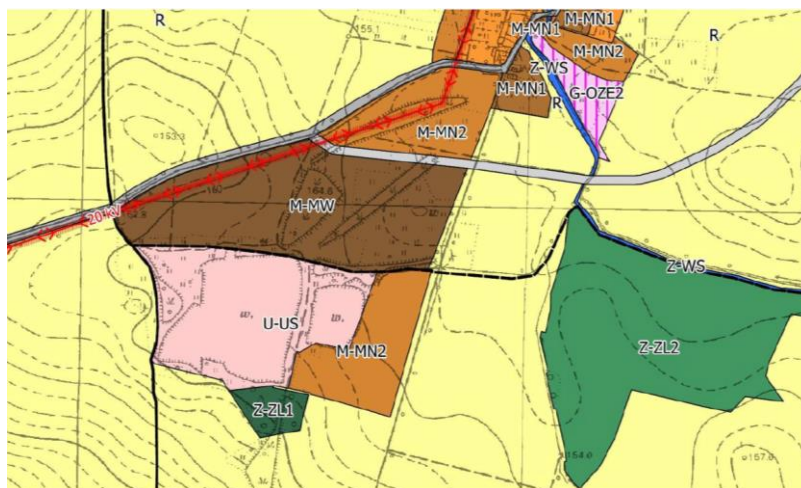
Źródło: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Górny, Załącznik do Uchwały Nr XLVIII.2017.2014 Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r. (Dz.U. Woj. Doln. poz. 5445 z dn. 23 grudnia 2014r.).

(B) Pichorowice



Źródło: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Pichorowice, Załącznik do Uchwały Nr XLVIII.2013.2014 Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r. (Dz.U. Woj. Doln. poz. 5442 z dn. 23 grudnia 2014r.).

SCHEMAT 3. PRZEZNACZENIE TERENU NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Udanin, Załącznik graficzny K.1. do Uchwały Nr XXXIV.131.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 25 maja 2021 r.

**Zagospodarowanie obszaru.** Teren objęty zmianą planu obecnie jest niezabudowany, wykorzystywany rolniczo jako grunt orny oraz częściowo jako nieużytki i zbiorniki wodne – stawy rybne. Przez północną część terenu przebiega kablowa linia telekomunikacyjna oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne należące do spółki TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy: linia napowietrzna średniego napięcia SN 20kV, linia kablowa niskiego napięcia (nN-0,4 kV). Wzdłuż drogi powiatowej 2020D relacji Ujazd Górny – Jarostów prowadzi wodociąg gminny w 100 PCV.<sup>1</sup> Wybudowana w Ujeździe Dolnym nowa oczyszczalnia ścieków daje możliwość rozbudowy sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Ujazd Dolny, Ujazd Górny, Karnice. Poza tym cały pozostały teren jest niezabudowany.

<sup>1</sup> Wodociąg Ujazd Górny, obsługuje w układzie rozgałęzionym północną część gminy ze wsiami: Ujazd Górny i Dolny, Karnice, Jarostów i Jarosław, oparty jest na ujęciu w Ujeździe Dolnym.

**Rodzaje użytków.** W obszarze opracowania planistycznego w obrębie Ujazd Górny większość terenu stanowią grunty chronione<sup>2</sup> klasy RIIIa, Ł III i Ps II będące w przeważającej części własnością gminy Udanin, a także osób fizycznych. Tereny posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I - III (art.7 ust. 2 pkt 1) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydaną do planów sporządzanych w 2014 r. (decyzja Nr GZ.tr.057-602-8/13 z dnia 13 sierpnia 2013 r.). W obszarze opracowania planistycznego w obrębie Pichorowice zlokalizowane są dwa zbiorniki wodne pełniące funkcje stawów rybnych, o powierzchni W-RIIIa 0,09 ha i Wsr-ŁIII 7,83 ha, należące do Skarbu Państwa i użytkowane przez Polski Związek Wędkarski w Legnicy. Pozostałe użytki to grunty chronione<sup>2</sup> RIIIa i RIIIb stanowiące własność gminy osób fizycznych. Tereny te posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I - III (art.7 ust. 2 pkt 1) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydaną do planów sporządzanych w 2014 r. (decyzja Nr GZ.tr.057-602-14/13 z dnia 18 grudnia 2013 r.).

**Własność gruntów.** Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące działki w obrębach:

TABELA 1. WŁASNOŚĆ GRUNTÓW NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU.

Lp.	Nr dz.	Użytki [ha] / właściciel
Ujazd Górny		
1.	421/1	RIIIa - 0,3960/os. fizyczna
2.	421/2	RIIIa - 0,2500/os. fizyczna
3.	421/4	RIIIa - 0,0899/os. fizyczna
4.	421/5	RIIIa - 0,0801/os. fizyczna
5.	421/6	RIIIa - 0,0800/os. fizyczna
6.	412	RIIIa - 12,27, ŁIII - 1,02, PsII - 4,75, N - 2,37/Gmina Udanin
7.	375	dr/Gmina Udanin
Pichorowice		
1.	1/1	W-RIIIa - 0,09, Wsr-ŁIII - 7,83, Dr - 0,02, N - 5,56/ Skarb Państwa Okręg Polskiego Związku Wędkarskiego Legnica
2.	1/3	RIIIa - 0,36, W-RIIIa - 0,03 /os. fizyczna
3.	1/4	RIIIa - 0,24, W-RIIIa - 0,04 /os. fizyczna
4.	13 cz.	dr/Gmina Udanin
5.	16	RIIIa - 4,33, RIIIb - 0,03 /os. fizyczna

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, Arkada Pracownia Projektowa, styczeń 2022, Legnica.

**Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego i mieszkalnictwa wielorodzinnego (małych domów mieszkalnych) oraz terenów rekreacyjno-sportowych położonych w granicy dwóch obrębów w Ujeździe Górnym oraz w Pichorowicach, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin.

Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego oraz usług sportu i rekreacji zainicjował Wójt Gminy Udanin. Teren przeznaczony w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną obejmuje m.in. niezabudowaną obecnie dz. nr 412 obr. Ujazd Górny o pow. 20,14 ha (RIIIa, ŁIII, PsII i N) stanowiącą zasób gruntów Gminy Udanin i jest propozycją gminy do rządowego programu „Lokali za grunt”. Analizy wykazały, że uwzględnienie wniosku nie spowoduje naruszenie w zasadniczy sposób polityki przestrzennej Gminy Udanin – po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren będzie miał status terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów rekreacji i sportu i pozwoli podjęcie działań inwestycyjnych. Przed sporządzeniem projektu uchwały wykonano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Udanin”.

<sup>2</sup> Grunty chronione na mocy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj Dz. U. 2021 r. poz. 1326).

## 1.2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

---

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Podstawę prawną jej sporządzenia stanowi:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest art. 17 pkt 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określający procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z nim „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36”, który stanowi podstawę do:

- uzyskiwania przez właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości rekompensaty w wypadku, gdy na skutek uchwalenia planu korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub zostanie ograniczone, albo w przypadku, gdy ustalenia planu prowadzą do obniżenia wartości nieruchomości;
- uzyskiwania przez gminę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Przy opracowywaniu przedmiotowej prognozy skutków finansowych wykorzystane zostały ponadto następujące akty prawne i przepisy wykonawcze:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, 1834),
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1672, 1901, 1927),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326, 2163),
- Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1170, z 2021 r. poz. 401, 1558, 2192, 2290),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163),
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 333),
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 111),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. 2021 poz. 555),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404),
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz.U. 2001 nr 143 poz. 1614).

## 1.3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

---

**Celem przedmiotowego opracowania** jest przedstawienie administracji gminnej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, w tym obowiązków budżetowych, które będzie musiała wykonać w wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego. Zaliczyć należy do nich m.in. naliczenie i wyegzekwowanie należności do budżetu, określonych przepisami prawa, dotyczących terenów objętych zmianą przeznaczenia. **Zakres prognozy** określa §10. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404). Zakres ten obejmuje wszystkie następstwa ekonomiczne, wynikające z uchwalenia przedmiotowej zmiany planu w odniesieniu do różnic: w przeznaczeniu terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ww. rozporządzeniem prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zawiera w szczególności:

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

Zakres terytorialny przedmiotowego opracowania pokrywa się z obszarem objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Schemat 1.).

#### 1.4. ZAŁOŻENIA PROGNOZY

---

Przedmiotowa prognoza zakłada horyzont czasowy na poziomie 10 lat od momentu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie uwzględnia się w niej trendu czasowego, warunków zmiennych na rynkach finansowych i nieruchomości, wzrostu podatku od nieruchomości oraz czynników egzogenicznych. Do celów niniejszej prognozy przyjęto powierzchnię obszaru objętego zmianą mpzp wynikającą z rysunku zmiany planu<sup>3</sup>. W opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany przedmiotowego planu analizie poddaje się skutki, które można mierzyć w walorach ekonomicznych – następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie są przedmiotem rozważania.

##### **Schemat opracowania prognozy:**

- analiza: własności gruntów, zmian przeznaczenia terenu powodujących wzrost lub obniżenie wartości terenu, transakcji kupna-sprzedaży oraz ofert sprzedaży, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej,
- prognoza wpływu ustaleń zmiany mpzp 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustalenie szacunkowych wartości terenów w stanie istniejącym, prognoza wzrostu lub obniżenia wartości terenów dla poszczególnych funkcji ustalonych w projekcie planu.

##### **Źródła danych:**

- Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji (Id: DA4767C6-CF22-4E67-8CCD-8C9833A9F256. Projekt),
- Uchwała Nr XXXVIII.161.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- Biuletyn cen obiektów budowlanych SEKOCENBUD BCO, IV kwartał 2021 r.,
- Dane o cenach transakcyjnych/ofertowych sprzedaży nieruchomości, literatura przedmiotu.

**Data prognozy i okres monitorowania rynku nieruchomości.** Opracowanie wykonano w marcu 2022 r. wg analizy stanu przedmiotu poziomu cen w IV kwartale 2021 r. i I kwartale 2022 r.

##### **Klauzule i zastrzeżenia.** Przedmiotowa prognoza skutków finansowych:

- nie jest aktem prawnym, nie stanowi integralnej części planu miejscowego i nie podlega wyłożeniu – pełni ona funkcję informacyjną dla wójta i radnych na etapie projektu planu,
- nie stanowi operatu szacunkowego w myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- stanowi szacunkową ocenę finansową rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

---

<sup>3</sup> Załącznik nr 1 do Projektu Id: DA4767C6-CF22-4E67-8CCD-8C9833A9F256. Projekt.



Podane w prognozie dane mają charakter orientacyjny i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją założeń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane wartości w odniesieniu do powierzchni, długości i wartości są przybliżone, natomiast przyjęte stawki i dane mogą ulegać zmianie w czasie między innymi ze względu na inflację, koniunkturę gospodarczą i inne uwarunkowania zewnętrzne. Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

## 2. ZADANIA I USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** (mpzp) sporządza się w celu określenia przeznaczenia terenów, ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy oraz modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym zapewnieniu potrzeb ochrony środowiska, dóbr kultury, krajobrazu – zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

**Celem przedmiotowego planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnej i mieszkalnictwa wielorodzinnej (małych domów mieszkalnych) oraz terenów rekreacyjno-sportowych położonych w granicy dwóch obrębów w Ujeździe Górnym oraz w Pichorowicach, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Udanin.

**Przedmiotem ustaleń planu** są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji osiedleńczych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji wraz z realizacją infrastruktury technicznej i drogowej. W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **US**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**.

Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej przewiduje się przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, budynki gospodarcze i garaże. Dla terenów usług sportu i rekreacji przewiduje się przeznaczenie uzupełniające – zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parkingi. Na rysunku planu wskazano:

- granicę obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania symbol przeznaczenia terenu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- przeznaczenie terenu - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem,
- granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”,

- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” - tożsamej z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,
- lokalizacje stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,
- obowiązującego szpaleru drzew przydrożnych.

Na rysunku planu umieszczono dodatkowo oznaczenia informacyjne:

- granice obrębu,
- obszar wody,
- granice strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV,
- powierzchnię jednostek urbanistycznych,
- powierzchnię opracowania mpzp.

### 3. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 3.1. WPROWADZENIE

---

Następstwa skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem prawnym i finansowym obejmują zarówno gminę jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem. W opracowaniu skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizie poddaje się skutki, które można mierzyć w walorach ekonomicznych. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie są przedmiotem rozważania. Uchwalenie planu może wpłynąć na wysokość dochodu gminy poprzez opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpływy z: podatku od nieruchomości, opłat adiacenckich, związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz wydatki związane z realizacją inwestycji należących do zadań własnych gminy. Do zapisów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które wpłyną będą na jego racjonalność ekonomiczną należą:

- przeznaczenie terenów (udostępnienie terenów pod rozwój funkcji dochodowych, przeznaczenie terenów dla inwestycji lokalnych warunkujących planowane zagospodarowanie);
- intensywność zabudowy (wynikająca z ustalonych w planie parametrów kształtowania zabudowy, w tym wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i nieprzekraczalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz ograniczeń w jej lokowaniu);
- planowana realizacja elementów systemów: komunikacyjnego i inżynierskich, stanowiących inwestycje celu publicznego.

Skutkiem uchwalenia zmiany planu będą obciążenia i dochody gminy, powstałe w następstwie jej przyjęcia. Wyróżnić można bezpośrednio i pośrednio skutki finansowe. Pierwsze z nich są wynikiem regulacji prawnych wynikających wprost z ustawy, skutki pośrednie natomiast to dochody lub wydatki wynikające z czynności związanych z realizacją ustaleń planu. Wpływy i wydatki związane z uchwaleniem zmiany planu można podzielić natomiast na inwestycyjne i operacyjne. Pierwsze z nich to wpływy i wydatki, które gmina poniesie jednorazowo, przyczyniając się tym samym bezpośrednio do realizacji ustaleń planu. Przepływy operacyjne mają charakter cykliczny i stanowią pośredni skutek realizacji ustaleń – do tej grupy zaliczono wpływy z tytułu podatków od nieruchomości.

**Wpływ ustaleń mpzp na dochody własne gminy i warunki wzrostu budżetu gminy.** Możliwe źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w tabeli poniżej. Przedstawione w poniższych zestawieniach źródła dochodów gmin dotyczą wszystkich możliwych przypadków wynikających m.in. z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

TABELA 2. ŹRÓDŁA DOCHODÓW GMINY PRZY REALIZACJI USTALEŃ MPZP.

Dochody z podatku od nieruchomości	zmiana podatku rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości, podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
Opłata (renta) planistyczna	– ponosi właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – opłata naliczana w wysokości do 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany mpzp
Opłaty adiacenckie	– z tytułu podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalona przez zarząd w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości), – z tytułu podziału i scalania nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalona przez zarząd w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości), – z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizację drogi – ponosi właściciel nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalona przez zarząd w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości)
Dochody związane z obrotem nieruchomościami	– podatki od czynności cywilnoprawnych
Inne dochody	– dochody z podatku od działalności gospodarczej

**Wpływ ustaleń mpzp na wydatki z budżetu gminy i warunki ich zmniejszania.** Przedstawione w poniższym zestawieniu obciążenia dochodów gmin będące następstwem uchwalenia zmiany planu dotyczą wszystkich możliwych przypadków wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

TABELA 3. OBCIĄŻENIA FINANSOWE GMIN BĘDĄCE NASTĘPSTWEM UCHWALENIA MPZP.

Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Gmina ponosi skutki prawne w związku z uchwaleniem mpzp gdy: – korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zamiany nieruchomości na inną, – następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wyżej wymienionych może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości, do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: drogi, tereny zielone, inne lokalne cele publiczne.
Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci deszczowej, sieci wodociągowej, oświetlenia ulic, sieci telekomunikacyjnej, urządzenia terenów zielonych.
Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina ponosi koszty: opracowania planu, wykonania wycen zarówno dla celów obciążeń gminy jak i dla dochodów gminy.

**Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.** W problematyce prognozy szczególne miejsce zajmują skutki bezpośrednie uchwalenia planu. Obejmują one następujące sytuacje:

- jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3);
- jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje 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 (art. 36 ust. 4).

Wystąpienie rzeczywistej szkody lub obniżenia wartości nieruchomości zależy nie tylko od przeznaczenia terenu, a także od ustaleń i ograniczeń wynikających z tekstu planu. Udowodnienie rzeczywistej szkody ciąży na zainteresowanym.

Konieczność wydatkowania pieniędzy z budżetu gminy na cele warunkujące w przyszłości wzrost dochodów budżetowych: finansowanie przygotowania terenów pod inwestycje, uzbrojenie

techniczne przyszłych terenów oraz budowa dróg, rozwijanie lokalnej infrastruktury społecznej i technicznej. Wydatki z budżetu gminy na inwestycje lokalne mogą być zmniejszane przez dofinansowywanie ich z funduszy Unii Europejskiej oraz przez rozmaite dotacje.

### 3.2. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE GMINY

#### 3.2.1. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1170, z 2021 r. poz. 401, 1558, 2192, 2290) oraz na podstawie Uchwały Nr XXXVIII.161.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Zgodnie z ww. uchwałą Rady Gminy Udanin roczne stawki podatku od nieruchomości na obszarze gminy w 2022 r. wynoszą:

- 1) Od budynków lub ich części:
  - a) mieszkalnych - 0,82 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 24,17 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 11,32 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,95 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) od pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) Od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.
- 3) Od gruntów:
  - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,96 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni;
  - b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,88 zł od 1 ha powierzchni;
  - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,51 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni;
  - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.) i o 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 dnia 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 - 3,16 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni.

**Podatek od gruntów.** Obecnie dla terenów objętych zmianą przeznaczenia pobierany jest podatek rolny zgodnie z użytkami gruntowymi określonymi w rejestrze gruntów. Przeznaczenie w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji spowoduje wzrost wpływów z tytułu pobieranego podatku od gruntów.

TABELA 4. PROGNOZOWANY ROCZNY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA.

Lp.	Przeznaczenie terenu		Orientacyjna powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane wpływy z podatku od gruntów [zł]
	projektowane	obowiązujące		
1.	1MNU	I.US/1	8 913,00	4 545,63
2.	2MN	I.US/1	41 818,00	21 327,18
3.	cz. 3MN	1.US/1	50 989,00	26 004,39
4.	4MW	1.US/2	154 442,00	78 765,42
		OGÓŁEM:	256 162,00	130 642,62

Prognozowany roczny podatek od gruntów, dla terenów objętych zmianą przeznaczenia, dla stanu całkowitego zagospodarowania obszaru zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwala na oszacowanie rocznych wpływów z tytułu podatku od gruntów w wysokości około 130 642,62 zł. W porównaniu do obecnego użytkowania terenów i pobieranego podatku rolnego, uchwalenie planu spowoduje wzrost rocznego dochodu z podatku od nieruchomości gruntowych o ponad ok. 129 311,06 zł.

**Podatek od budynków.** Szacowanie wpływów podatkowych od budynków i budowli jest obarczone dużym błędem ze względu na stosunkowo elastyczne zapisy planu dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy, a także możliwość korzystania z ulg podatkowych. Szacując wpływy podatków od budynków przyjęto założenie, że wszystkie tereny objęte zmianą przeznaczenia zostaną zabudowane zgodnie z podstawowymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonymi w projekcie zmiany planu. Potencjalne wpływy z tytułu podatku od budynków wyliczone zostały dla terenów, dla których prognozuje się zmiany przeznaczenia lub intensywności zagospodarowania mające istotny wpływ na dochodowość nieruchomości. Przyjęte powierzchnie zabudowy uważa się za orientacyjne.

TABELA 5. OBOWIĄZUJĄCE I PROJEKTOWANE PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY.

Lp.	Przeznaczenie terenu	wskaźnik zabudowy		maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej	maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej	minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla poszczególnych terenów
		min	max				
1.	1MNU						
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	10%	30%	0,9	50%	nie powinna przekraczać dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego)	- wolnostojącej - 800 m <sup>2</sup> - bliźniaczej - 500 m <sup>2</sup> - szeregowej - 350 m <sup>2</sup>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z funkcją usługową	20%	40%	30%		1200 m <sup>2</sup>		
2.	2MN 3MN	10%	30%	0,9	50%	nie powinna przekraczać dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego)	- wolnostojącej - 800 m <sup>2</sup> - bliźniaczej - 500 m <sup>2</sup> - szeregowej - 350 m <sup>2</sup>
3.	4MW						
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	10%	45%	1,6	50%	nie powinna przekraczać trzech pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego)	1200 m <sup>2</sup>
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją usługową	10%	40%	55%				

Powierzchnia terenów objętych zmianą przeznaczenia i wskazanych w projekcie planu pod zabudowę wynosi ogółem 257 912,00 m<sup>2</sup>. Dla potrzeb prognozy roczny podatek od budynków na terenach niezabudowanych objętych zmianą przeznaczenia zgodnie z projektem mpzp oszacowano w dwóch wariantach z uwzględnieniem: minimalnego i maksymalnego wskaźnika zabudowy (wariant 1), liczby nowo wydzielanych działek (wariant 2). Dla potrzeb prognozy dla obu wariantów przyjęto założenie, że wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę zostaną zabudowane, dla minimalnych wpływów z podatku od budynków udział powierzchni zabudowy o funkcji usługowej jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej przyjęty został na poziomie 0%, a dla maksymalnych na poziomie 30%. Dla wariantu 2 przyjęto dodatkowe założenie, że nowo wydzielane działki będą miały powierzchnię 1 200,00 m<sup>2</sup>, a nowo wybudowane budynki powierzchnię 120,00 m<sup>2</sup>.

TABELA 6. PROGNOZOWANY ROCZNY PODATEK OD BUDYNKÓW NA TERENACH NIEZABUDOWANYCH OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA ZGODNIE Z PROJEKTEM MPZP.

Wariant 1: orientacyjna powierzchnia zabudowy wynikająca ze wskaźnika zabudowy

Lp.	Przeznaczenie terenu	Orientacyjna powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	Orientacyjna powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]		Prognozowane wpływy z podatku od budynków [zł]	
			min	max	min	max
1.	1MNU	8 913,00	891,30	3 565,20	730,87	27 897,69
2.	2MN	41 818,00	4 181,80	12 545,40	3 429,08	10 287,23
3.	3MN	52 739,00	5 273,90	15 821,70	4 324,60	12 973,79
4.	4MW	154 442,00	15 444,20	69 498,90	12 664,24	543 828,89
	OGÓŁEM:	257 912,00	25 791,20	101 431,20	21 148,78	594 987,60

Wariant 2: orientacyjna powierzchnia zabudowy wynikająca z powierzchni nowo wydzielonych działek (1200 m<sup>2</sup>)

Lp.	Przeznaczenie terenu	Orientacyjna powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	Orientacyjna liczba nowo wydzielonych działek [szt.]	Orientacyjna powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane wpływy z podatku od budynków [zł]	
					min	max
1.	1MNU	8 913,00	7	840,00	688,80	6 573,00
2.	2MN	41 818,00	34	4 080,00	3 345,60	31 926,00
3.	3MN	52 739,00	43	5 160,00	4 231,20	40 377,00
4.	4MW	154 442,00	128	15 360,00	12 595,20	120 192,00
	OGÓŁEM:	257 912,00	212	25 440,00	20 860,80	199 068,00

Zmiana ustaleń planu i realizacja zainwestowania kubaturowego spowodują wzrost wpływów z tytułu pobieranego podatku od budynków. Roczny podatek od budynków, na terenach objętych zmianą przeznaczenia zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozuje się na orientacyjnym poziomie od 20 860,80 zł do 594 987,60 zł, w zależności od powierzchni zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**Podatek od budowli** obejmuje 2% 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. Na etapie niniejszej prognozy nie prognozuje się wpływów z podatku od budowli.

Podane powyżej kwoty stanowią możliwe do osiągnięcia wpływy stałe, których wielkość może być zróżnicowana w zależności od powierzchni terenu wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, intensywności zabudowy, stawek podatku obowiązujących w gminie oraz od czynnika czasu w jakim grunty zostaną zainwestowane.

### 3.2.2. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Ustalenie stawek opłaty (renty) planistycznej jest obowiązkowe w świetle wymagań art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W §22. projektu planu, na obszarze objętym zmianą planu ustalono wysokość ww. stawki procentowej na poziomie:

- 1) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: MNU, MN, MW - 20%;
- 2) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: US - 30%.
- 3) dla terenów o funkcji oznaczonej symbolami przeznaczenia niewymienionymi w pkt. 1 i 2 stawka procentowa naliczana do wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia, wynosi 10%.

Stawka ta służy naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku zbycia terenów w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia przedmiotowej zmiany planu staną się obowiązujące. Uchwalenie zmiany planu spowoduje wzrost wartości gruntów, ponieważ jego ustalenia wyznaczają nowe funkcje i sposób zagospodarowania terenów.

W oparciu o analizę cen transakcyjnych i ofertowych sprzedaży nieruchomości na rynku nieruchomości i ceny zakupu/ sprzedaży użytków rolnych w II kwartale 2021 r. wg GUS w podziale na województwa (obowiązujące od 1 października 2021 r.) dla potrzeb prognozy przyjęto następujące szacunkowe średnie jednostkowe wartości gruntów:

- średnia cena gruntu zakupu/sprzedaży użytków rolnych: 4,06 zł/m<sup>2</sup>;
- średnia cena gruntu zakupu/sprzedaży terenów zabudowy mieszkaniowej: 60,00 zł/m<sup>2</sup>.

TABELA 8. POTENCJALNE WPŁYWY Z OPŁATY (RENTY) PLANISTYCZNEJ DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA W PRZYPADKU ZBYCIA 100% TYCH TERENÓW.

Lp.	Przeznaczenie terenu		Orientacyjna powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane wpływy z renty planistycznej [zł]
	projektowane	obowiązujące		
1.	1MNU	I.US/1	8 913,00	99 718,64
2.	cz. 3MN	1.US/1	50 989,00	570 464,93
OGÓŁEM:			59 902,00	670 183,58

Potencjalne prognozowane wpływy z renty planistycznej od terenów objętych zmianą przeznaczenia przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat oszacowano na 670 183,58 zł.

Nawet jeżeli w odniesieniu do terenów objętych zmianą przeznaczenia, po uchwaleniu zmiany planu, nastąpi wzrost wartości to różnicę między wartością nieruchomości w momencie ich zbywania, a ich wartością przed uchwaleniem planu należy pomniejszyć o nakłady, które właściciele poniosą m.in. na aktualizacje materiałów geodezyjnych, koszty dokumentacji budowlanych, nakłady związane z podziałem gruntów, itp. Wielkość tego typu nakładów może być bardzo zróżnicowana. Ponadto w myśl przepisu zawartego w art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pobranie tzw. renty planistycznej jest możliwe w terminie 5 lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący. Jeśli sprzedaż nieruchomości nie nastąpi w ciągu 5 lat opłata nie zostanie pobrana. Dodatkowo właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, może zażądać od wójta ustalenia w drodze decyzji wysokości opłaty jeszcze przed sprzedażą nieruchomości. Koszty operatów szacunkowych, które należy sporządzić dla oszacowania wzrostu wartości nieruchomości oraz procedura poboru tych należności pochłaniają znaczącą część tzw. renty planistycznej.

### 3.2.3. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY Z OPŁAT OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, w art. 4 pkt 1., podatek od czynności cywilnoprawnych wskazany został jako źródło dochodów gminy. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych wskazuje natomiast na 2% stawkę podatku od sprzedaży nieruchomości.

W oparciu o analizę cen transakcyjnych i ofertowych sprzedaży nieruchomości na rynku nieruchomości dla potrzeb prognozy przyjęto szacunkową średnią jednostkową wartość zakupu/sprzedaży gruntów zabudowy mieszkaniowej wynoszącą 60,00 zł/m<sup>2</sup>.

TABELA 7. PROGNOZOWANY PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH DLA GRUNTÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA W PRZYPADKU ZBYCIA 100% TYCH TERENÓW.

Lp.	Przeznaczenie terenu	Orientacyjna powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych [zł]
1.	1MNU	8 913,00	213,91
2.	2MN	41 818,00	1 003,63
3.	3MN	52 739,00	1 265,74
4.	4MW	154 442,00	3 706,61
OGÓŁEM:		257 912,00	6 189,89

Potencjalny prognozowany podatek od czynności cywilnoprawnych dla terenów objętych zmianą przeznaczenia zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku zbycia 100% tych terenów wynosi około 6 189,89 zł.

### 3.2.4. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY Z OPŁAT ADIACENCKICH

Przez opłaty adiacenckie należy rozumieć opłaty ustalone w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek: budowy urządzeń infrastruktury technicznej, podziału nieruchomości, scalenia i ponownego podziału, budowy dróg. Opłatę ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości. Opłatę adiacencką na rzecz gminy wnoszą: właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczystości, którzy na podstawie przepisów szczególnych nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych oraz użytkownicy wieczystości, którzy za zgodą właściwego organu wniosli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Dla obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie prognozuje się wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej.

### 3.2.5. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY

Obszar objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomości stanowiące własność gminy, które mogą zostać przedmiotem sprzedaży.

TABELA 8. PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY, OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA, W PRZYPADKU ZBYCIA 100% TYCH TERENÓW.

Lp.	Przeznaczenie terenu	Orientacyjna powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów [zł]
1.	2MN	41 818,00	2 509 080,00
	cz. 3MN (dr)	1 750,00	105 000,00
2.	4MW	154 442,00	9 266 520,00
	OGÓŁEM:	198 010,00	11 880 600,00

Prognozowane wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy i objętych zmianą przeznaczenia w przypadku zbycia 100% tych terenów wynoszą około 11 880 600,00 zł.

### 3.2.6. PODSUMOWANIE PROGNOZY WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY WŁASNE GMINY

TABELA 9. PROGNOZOWANE DOCHODY WŁASNE GMINY.

Lp.	Rodzaj dochodu – tytuł prawny	Potencjalne prognozowane wpływy od terenów objętych zmianą przeznaczenia [zł]
1.	Roczny podatek od nieruchomości:	
	od gruntów	130 642,62
	od budynków	od 20 860,80 do 594 987,60
	od budowli	0,00
2.	Opłata (renta) planistyczna*	670 183,58
3.	Opłata od czynności cywilnoprawnych*	6 189,89
4.	Opłata adiacencka	0,00
5.	Wpływy ze sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy	11 880 600,00

\* w przypadku zbycia 100% terenów objętych zmianą przeznaczenia

## 3.3. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

### 3.3.1. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA WYDATKI ZWIĄZANE Z ODSZKODOWANIAM I, O KTÓRYCH MOWA W ART. 36 USTAWY OPIZP

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Przeprowadzona analiza dotychczasowego i planowanego sposobu korzystania z przestrzeni planistycznej wskazuje, że



uchwalenie przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ograniczy i nie wpłynie negatywnie na korzystanie z nieruchomości lub ich części położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jednostek objętych zmianą planu. Nie prognozuje się przesłanek do kierowania do gminy żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym nie prognozuje się wydatków na odszkodowania z tytułu ograniczenia lub braku możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy opizp.

### 3.3.2. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania wskazuje, że:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak: a) zaopatrzenie w energię elektryczną, b) zaopatrzenie w energię ciepłą, c) zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jego budżetu obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których Gmina Udantin jest zarządcą, czyli dróg gminnych.

§ 3. Realizacja infrastruktury na terenie będącym własnością gminy należy do zadania inwestycyjnego realizowanego ze środków publicznych.

W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy prognozuje się wydatki związane z budową infrastruktury komunalnej – sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz dróg i odwodnienia i oświetlenia dróg. Parametry niezbędne do oszacowania kosztów realizacji inwestycji przyjęte zostały na podstawie rysunku<sup>4</sup> miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (długość, szerokość i powierzchnia inwestycji) oraz stosowanych powszechnie technologii, w których realizowane są urządzenia budowlane. Prognozowane koszty realizacji sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz dróg, odwodnienia i oświetlenia dróg odzwierciedlają średnie jednostkowe koszty według scalonych normatywów wyceny budowli, które mogą się różnić od cen realizacji inwestycji oferowanych na rynku w postępowaniu przetargowym.

**Sieć wodociągowa.** Zapisy zmiany planu ustalają obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane sieci dystrybucyjne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne – w zakresie zaopatrzenia w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie indywidualnego zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych. Dla potrzeb prognozy projektowana sieć wodociągowa do terenów przeznaczonych pod zabudowę została poprowadzona wzdłuż odcinka projektowanej drogi publicznej zbiorczej 1KDZ. Dla oszacowania kosztów budowy sieci przyjęta została średnia jednostkowa cena budowy zewnętrznej wodociągowej, z rur PE-HD Ø 110 mm, wynoszącą 375,00 zł/m<sup>5</sup>. Wskaźnik procentowy kosztów dokumentacji projektowej dla robót budowlano-montażowych dla inwestycji przyjęty został na poziomie 7,5%.

TABELA 10. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACJI WODOCIĄGOWEJ.

Lp.	Orientacyjna długość sieci [mb]	Prognozowany koszt budowy sieci [zł]	Prognozowany koszt inwestycji ogółem [zł]
1.	350,00 m	131 250,00	141 093,75

<sup>4</sup> Załącznik nr 1 do Projektu Id: DA4767C6-CF22-4E67-8CCD-8C9833A9F256. Projekt.

<sup>5</sup> Biuletyn cen obiektów budowlanych SEKOCENBUD BCO, IV kwartał 2021 r.

Orientacyjna długość projektowanej sieci wodociągowej wzdłuż projektowanej drogi gminnej 1KDZ wynosi 350,00 m, a prognozowany koszt inwestycji około 141 093,75 zł, w tym 9 843,75 zł stanowią koszty dokumentacji projektowej.

**Sieć kanalizacji sanitarnej.** W zakresie odprowadzenia ścieków zapisy zmiany planu ustalają odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie indywidualnych rozwiązań. Dla potrzeb prognozy projektowana sieć kanalizacji sanitarnej do terenów przeznaczonych pod zabudowę została poprowadzona wzdłuż odcinka projektowanej drogi publicznej zbiorczej 1KDZ. Dla oszacowania kosztów budowy sieci przyjęta została średnia jednostkowa cena budowy zewnętrznej sieci kanalizacyjnej, z rur PCV Ø 200 mm, wynoszącą 843,00 zł/m<sup>6</sup>. Wskaźnik procentowy kosztów dokumentacji projektowej dla robót budowlano-montażowych dla inwestycji kanalizacyjnej przyjęty został na poziomie 8%.

TABELA 11. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ.

Lp.	Orientacyjna długość sieci [mb]	Prognozowany koszt budowy sieci [zł]	Prognozowany koszt inwestycji ogółem [zł]
1.	350,00 m	295 050,00	318 654,00

Orientacyjna długość projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanej drogi gminnej 1KDZ wynosi 350,00 m, a prognozowany koszt inwestycji około 318 654,00 zł, w tym 23 604,00 zł stanowią koszty dokumentacji projektowej.

Prognozowane koszty na potrzeby zadań własnych gminy wynikające z ustawy o samorządzie gminnym w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przyjęte zostały na podstawie długości projektowanej w planie gminnej drogi klasy zbiorczej (1KDZ). W prognozie nie wskazuje się w kalkulacji kosztów wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej całości terenów objętych zmianą planu oraz niezbędnej przebudowy infrastruktury technicznej poza terenem objętym projektem zmiany planu. Wskazane w analizie koszty wyposażenia w infrastrukturę techniczną nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu zmiany planu i mogą zostać rozłożone w czasie oraz zmniejszone m.in. poprzez wprowadzenie opłat adiacenckich.

**Budowa dróg.** Zapisy zmiany planu ustalają następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem stanowi planowana droga zbiorcza będąca obwodnicą miejscowości Ujazd Górny,
- 2) planowana droga zbiorcza jest powiązana z zewnętrznym układem publicznych dróg powiatowych - drogi powiatowej 2020D relacji Ujazd Górny - Jarostów znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utrzymuje drogę zbiorczą 1KDZ planowaną również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Ujazd Górny w Gminie Udanie przyjętym Uchwałą Nr XLVIII.2017.2014 Rady Gminy Udanie z dnia 25 września 2014 r. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ projekt planu miejscowego ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających 20,0 m,
  - b) dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - c) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, [...].

<sup>6</sup> Biuletyn cen obiektów budowlanych SEKOCENBUD BCO, IV kwartał 2021 r.

Dla potrzeb prognozy przyjęto średnią jednostkową cenę budowy drogi jednojezdniowej z dwustronnym chodnikiem i zatokami wynoszącą 4 138,99 zł/m<sup>7</sup>. Wskaźnik procentowy kosztów dokumentacji projektowej dla robót budowlano-montażowych dla inwestycji drogowej przyjęty został na poziomie 2,5%.

TABELA 12. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY DRÓG.

Lp.	Oznaczenie terenu	Orientacyjna powierzchnia drogi [m <sup>2</sup> ]	Orientacyjna długość drogi [m]	Prognozowany koszt budowy drogi [zł]	Prognozowany koszt inwestycji ogółem [zł]
1.	1KDZ	6 984,00	350,00	1 448 646,50	1 484 862,66

Orientacyjna długość projektowanej drogi gminnej klasy zbiorczej 1KDZ wynosi 350,00 m, a prognozowany koszt inwestycji to około 1 484 862,66 zł, w tym 36 216,16 zł stanowią koszty dokumentacji projektowej.

**Odwodnienie dróg.** W zakresie wód opadowych z planowanych dróg publicznych zapisy zmiany planu ustalają konieczność odprowadzenia po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej. Dla potrzeb prognozy projektowana sieć kanalizacji deszczowej została poprowadzona wzdłuż odcinka projektowanej drogi gminnej 1KDZ. Dla oszacowania kosztów budowy sieci przyjęta została średnia jednostkowa cena budowy sieci kanalizacji deszczowej, z rur PCV od Ø 160 mm do Ø 315 mm, wynoszącą 912,00 zł/m. Wskaźnik procentowy kosztów dokumentacji projektowej dla robót budowlano-montażowych dla inwestycji kanalizacyjnej przyjęty został na poziomie 8%.

TABELA 13. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ.

Lp.	Orientacyjna długość sieci [mb]	Prognozowany koszt budowy sieci [zł]	Prognozowany koszt inwestycji ogółem [zł]
1.	350,00 m	319 200,00	344 736,00

Orientacyjna długość projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż projektowanej drogi gminnej 1KDZ wynosi 350,00 m, a prognozowany koszt inwestycji około 344 736,00 zł, w tym 25 536,00 zł stanowią koszty dokumentacji projektowej.

**Oświetlenie dróg.** Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, obejmują oświetlenia dróg, tych których Gmina Udanin jest zarządcą, czyli dróg gminnych. Dla potrzeb prognozy przyjęto średnią jednostkową cenę budowy linii oświetlenia zewnętrznego drogi (lampy sodowe na słupach żelbetonowych wykonane linią kablową) wynoszącą 182,04 zł/m<sup>7</sup>. Wskaźnik procentowy kosztów dokumentacji projektowej dla robót budowlano-montażowych dla inwestycji przyjęty został na poziomie 6%.

TABELA 14. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY OŚWIETLENIA DRÓG.

Lp.	Oznaczenie terenu	Orientacyjna długość drogi [m]	Prognozowany koszt budowy oświetlenia drogi [zł]	Prognozowany koszt inwestycji ogółem [zł]
1.	1KDZ	350,00	63 714,35	67 537,21

Orientacyjna długość projektowanej linii oświetlenia drogi gminnej 1KDZ wynosi 350,00 m, a prognozowany koszt inwestycji to około 67 537,21 zł, w tym 3 822,86 zł stanowią koszty dokumentacji projektowej.

### 3.3.3. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPIENIEM NIERUCHOMOŚCI DO REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

Wyznaczony w zmianie miejscowego planu przebieg projektowanej drogi gminnej klasy zbiorczej 1KDZ nie będzie wymagał wykupienia gruntów na jej realizację, a tym samym nie będzie stanowił obciążenia budżetu gminy. Działka nr 412 w obrębie Ujazd Górny stanowi bowiem własność Gminy

<sup>7</sup> Biuletyn cen obiektów budowlanych SEKOENBUD BCO, IV kwartał 2021 r.

Udanin. Nie prognozuje się więc wpływu ustaleń mpzp na wydatki związane z koniecznością wykupienia nieruchomości do realizacji celów publicznych.

### 3.3.4. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA WYDATKI ZWIĄZANE Z WYŁĄCZENIEM GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ

Teren opracowania w części użytkowany jest rolniczo oraz jako wody powierzchniowe. W obszarze opracowania planistycznego w obrębie Ujazd Górny większość terenu stanowi własność osób fizycznych i obejmuje grunty chronione klasy RIIIa oraz grunty RIIIa, ŁIII i PsII stanowiące własność Gminy Udanin - grunty chronione na mocy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj Dz. U. 2021 r. poz. 1326). Tereny posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I - III (art.7 ust. 2 pkt 1) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydana do planów sporządzanych w 2014 r. (decyzja Nr GZ.tr.057-602-8/13 z dnia 13 sierpnia 2013 r.). W obszarze opracowania planistycznego w obrębie Pichorowice zlokalizowane są dwa zbiorniki wodne pełniące obecnie funkcje stawów rybnych. Powierzchnia użytków wodnych wynosi odpowiednio W-RIIIa 0,09 ha i Wsr-ŁIII 7,83 ha. Teren należy do Skarbu Państwa. Pozostałe użytki to grunty RIIIa, RIIIb stanowiące własność gminy osób fizycznych - grunty chronione na mocy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj Dz. U. 2021 r. poz. 1326) posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I - III (art.7 ust. 2 pkt 1) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydana do planów sporządzanych w 2014 r. (decyzja Nr GZ.tr.057-602-14/13 z dnia 18 grudnia 2013 r.). Grunty objęte zmianą planu obejmują również fragment zadrzewień położony na gruntach LsIV. Zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sadu Administracyjnego sygn. akt II OSK 3027/15 z dnia 31.08.2017r. zgoda na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1205 ze zm.) ma charakter decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 104 § 1 k.p.a. W związku z faktem, iż zgoda właściwego organu administracji na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne jest decyzją administracyjną, to raz udzielona obowiązuje, chyba że została w prawem przewidzianym trybie uchylona, zmieniona lub stwierdzono jej nieważność (art. 16 § 1 k.p.a.). Nie jest więc konieczne wydanie kolejnej decyzji w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cel nieleśny, gdy taka decyzja została już wydana i obowiązuje, gdyż prowadziłoby to do sytuacji opisanej w art. 156 § 1 pkt 3 k.p.a., czyli nieważności decyzji z tego powodu, że decyzja dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną. W związku z powyższym nie prognozuje się wydatków gminy w zakresie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej.

### 3.3.5. PODSUMOWANIE PROGNOZY WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

TABELA 15. OBCIĄŻENIA FINANSOWE GMINY.

Lp.	Rodzaj obciążenia	Prognozowany koszt [zł]
1.	Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach (art. 36. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	0,00
2.	Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej	2 356 883,62
	sieć wodociągowa	141 093,75
	sieć kanalizacji sanitarnej	318 654,00
	budowa dróg	1 484 862,66
	odwodnienie dróg	344 736,00
	oświetlenie dróg	67 537,21
3.	Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych	0,00
4.	Obciążenia finansowe związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej i leśnej	0,00

## 4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, przyjętego do opracowania Uchwałą Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. wykazała pozytywny wpływ na finanse gminy.

1. Tereny objęte zmianą przeznaczenia i przeznaczone pod zabudowę na obszarze objętym projektem planu, przy założeniu całkowitego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dla określonych stawek podatku od nieruchomości, wygenerują roczne dochody z tytułu podatku od gruntów szacunkowej wartości ok. 130,64 tys. zł, tj. ponad ok. 1,30 mln zł w ciągu 10 lat od uchwalenia przedmiotowego planu. W porównaniu do obecnego użytkowania terenów i pobieranego podatku rolnego, uchwalenie planu spowoduje wzrost rocznego dochodu z podatku od nieruchomości gruntowych o ponad ok. 129,31 tys. zł.

Uchwalenie planu spowoduje również wpływy podatku od nieruchomości od budynków. Roczny podatek od budynków, dla stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy terenów objętych zmianą przeznaczenia zgodnie z projektem planu i ustalonymi w nim podstawowymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, prognozuje się od ok. 20,86 tys. zł do ok. 594,98 tys. zł, czyli od ok. 208,60 tys. zł do ok. 5,94 mln zł w ciągu 10 lat funkcjonowania zmiany planu.

Podane powyżej kwoty stanowią możliwe do osiągnięcia wpływy stałe, których wielkość może być zróżnicowana w zależności od powierzchni terenu wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, intensywności zabudowy, stawek podatku obowiązujących w gminie oraz od czynnika czasu w jakim grunty zostaną zainwestowane.

2. W przypadku zbycia 100% terenów objętych zmianą przeznaczenia prognozuje się możliwe do osiągnięcia wpływy z tytułu renty planistycznej na poziomie ok. 670,18 tys. zł oraz od czynności cywilnoprawnych wysokości ok. 6,18 tys. zł. Potencjalne prognozowane wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy i objętych zmianą przeznaczenia w przypadku zbycia 100% tych terenów szacuje się na ok. 11,88 mln zł.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy prognozuje się wydatki związane z budową infrastruktury technicznej na poziomie od ok. 2,35 mln zł, w tym sieci wodociągowej na poziomie ok. 141,09 tys. zł, sieci kanalizacji sanitarnej 318,65 tys. zł oraz dróg 1,48 mln zł, odwodnienia dróg 344,73 tys. zł i oświetlenia dróg 67,53 tys. zł.

Prognozowane koszty na potrzeby zadań własnych gminy wynikających z ustawy o samorządzie gminnym w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przyjęte zostały na podstawie długości projektowanej w planie gminnej drogi klasy zbiorczej (1KDZ). W prognozie nie wskazuje się w kalkulacji kosztów wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej całości terenów objętych zmianą przeznaczenia oraz niezbędnej przebudowy infrastruktury technicznej poza terenem objętym projektem zmiany planu. Wskazane w analizie koszty wyposażenia w infrastrukturę techniczną nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu zmiany planu i mogą zostać rozłożone w czasie oraz zmniejszone m.in. poprzez wprowadzenie opłat adiacenckich.

Poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony dużym błędem z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie, a także możliwość zastosowania licznych zwolnień od podatku, w tym od podatku od nieruchomości. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazuje skalę pewnych ograniczeń. Ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie przychodów i wydatków gminy w przypadku uchwalenia projektu zmiany tego planu.

TABELA 16. ZBIORCZE ZESTAWIENIE WYDATKÓW (KOSZTÓW) I WPŁYWÓW (EFEKTÓW) W CIĄGU 10 LAT FUNKCJONOWANIA ZMIANY MPZP.

Lp.	Wyszczególnienie – tytuł prawny	Szacunkowe wydatki [zł]	Szacunkowe wpływy [zł]
1.	Podatek od nieruchomości:		
	od gruntów		1 306 426,20
	od budynków		od 208 608,00 do 5 949 876,00
	budowli		0,00
2.	Opłata (renta) planistyczna*		670 183,58
3.	Wpływy z opłat od czynności cywilnoprawnych*		6 189,89
4.	Opłaty adiacenckie		0,00
5.	Wpływy ze sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy		11 880 600,00
6.	Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	0,00	
7.	Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości pod tereny komunikacji	0,00	
8.	Obciążenia finansowe związane z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej	0,00	
9.	Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej	2 356 883,62	
	sieć wodociągowa	141 093,75	
	sieć kanalizacji sanitarnej	318 654,00	
	sieć kanalizacji deszczowej	344 736,00	
	drogi	1 484 862,66	
	oświetlenie dróg	67 537,21	

\* Potencjalne prognozowane wpływy od terenów objętych zmianą przeznaczenia przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat od uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## SPIS SCHEMATÓW

SCHEMAT 1. GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W UJEŹDZIE GÓRNYM I W PICHOROWICACH DLA TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG SPORTU I REKREACJI. ....	4
SCHEMAT 2. PRZEZNACZENIE TERENU NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	5
SCHEMAT 3. PRZEZNACZENIE TERENU NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	5

## SPIS TABEL

TABELA 1. WŁASNOŚĆ GRUNTÓW NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU. ....	6
TABELA 2. ŹRÓDŁA DOCHODÓW GMINY PRZY REALIZACJI USTALEŃ MPZP. ....	11
TABELA 3. OBCIĄŻENIA FINANSOWE GMIN BĘDĄCE NASTĘPSTWEM UCHWALENIA MPZP. ....	11
TABELA 4. PROGNOZOWANY ROCZNY PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA. ....	12
TABELA 5. OBOWIĄZUJĄCE I PROJEKTOWANE PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY. ....	13
TABELA 6. PROGNOZOWANY ROCZNY PODATEK OD BUDYNKÓW NA TERENACH NIEZABUDOWANYCH OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA ZGODNIE Z PROJEKTEM MPZP. ....	14
TABELA 7. PROGNOZOWANY PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH DLA GRUNTÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA W PRZYPADKU ZBYCIA 100% TYCH TERENÓW. ....	15
TABELA 8. PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY, OBJĘTYCH ZMIANĄ PRZEZNACZENIA, W PRZYPADKU ZBYCIA 100% TYCH TERENÓW. ....	16
TABELA 9. PROGNOZOWANE DOCHODY WŁASNE GMINY. ....	16
TABELA 10. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACJI WODOCIĄGOWEJ. ....	17
TABELA 11. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ. ....	18
TABELA 12. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ. ....	19
TABELA 13. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY DRÓG. ....	19
TABELA 14. PROGNOZOWANY KOSZT BUDOWY OŚWIETLENIA DRÓG. ....	19
TABELA 15. OBCIĄŻENIA FINANSOWE GMINY. ....	20
TABELA 16. ZBIORCZE ZESTAWIENIE WYDATKÓW (KOSZTÓW) I WPŁYWÓW (EFEKTÓW) W CIĄGU 10 LAT FUNKCJONOWANIA ZMIANY MPZP. ....	22