

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE



**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

październik,, 2021

SPIS TREŚCI:

1. WPROWADZENIE
2. PODSTAWA, CEL I ZAKRES ANALIZY SKUTKÓW FINANSOWYCH.
 - 2.1 PODSTAWA WYKONANIA
 - 2.2 CEL OPRACOWANIA, ZAŁOŻENIA
 - 2.3 ZAKRES OPRACOWANIA
 - 2.4 ANALIZA STANU ZAINWESTOWANIA TERENÓW
 - 2.5 ANALIZA STANU WŁASNOŚCI TERENÓW
 - 2.6 PODSTAWY PRAWNE, SKUTKI PRAWNE I FINANSOWE UCHWALENIA PLANU
 - 2.7 PRZEPISY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI A PLAN MIEJSCOWY
 - 2.8 PRZESTRZENNY ZASIĘG ZMIAN W OBSZARZE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
3. PROGNOZA WPŁYWÓW DO BUDŻETU GMINY
 - 3.1 WPŁYWY Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ - SPODZIEWANE EFEKTY FINANSOWE REALIZACJI UCHWALENIA PLANU DLA BUDŻETU GMINY
 - 3.2 WPŁYWY Z PODATKU
 - 3.2.1 OD NIERUCHOMOŚCI
 - 3.2.2 Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ
 - 3.3 WPŁYW Z OPŁAT ADIACENCKICH
4. WYDATKI GMINY Z TYTUŁU REALIZACJI ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
5. WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI INFRASTRUKTURALNYCH
 - 5.1 KOSZTY INFRASTRUKTURY WODNO-KANALIZACYJNEJ - ZAŁOŻENIA, PRZYJĘTA OCENA
 - 5.2 WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UKŁADU DROGOWEGO – ZAŁOŻENIA, PRZYJĘTA OCENA
6. SYNTEZA WYNIKÓW

1. WPROWADZENIE

Sprawy planowania i zagospodarowania przestrzennego były w Polsce kilkakrotnie regulowane przepisami rangi ustawowej:

- ustawą z dnia 31.01.1961r. o planowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 7, poz. 62 z późn. zm./
- ustawą z dnia 12.07.1984r. o planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1989r. Nr 17, poz. 99 z późn. zm./
- ustawą z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm./
- obowiązującą ustawą z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 741 z późn.zm./.

Każda z tych kolejnych edycji ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujmowała ustalenia dotyczące planowania przestrzennego na poziomie gminy jak również przepisy mówiące o skutkach prawnych uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak dopiero ustawa z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalona w warunkach dokonanych w Polsce przemian ustrojowych, do skutków prawnych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczyła skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego dla gminy. Poprzednie ustawy z roku 1961 i 1984 na temat skutków finansowych nie zawierały żadnych regulacji.

W tym sensie ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z roku 1994, poprzedzona ustrojącą ustawą o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990 roku /obecnie po zmianach sprawy samorządu terytorialnego regulują ustawy: o samorządzie gminnym, o samorządzie powiatowym i o samorządzie województwa - Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1590,1591,1592/ wprowadziły do systemu prawnego planowania przestrzennego w Polsce zmiany o charakterze radykalnym, w tym właśnie regulacje dot. skutków finansowych planów miejscowych. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003, aczkolwiek wprowadza szereg zmian w stosunku do ustawy z roku 1994 - głównie proceduralnych i warsztatowo-planistycznych - w zakresie skutków finansowych kontynuuje zasady ustalone w akcie z roku 1994.

Zmianą wprowadzoną ustawą z 27 marca 2003r. w stosunku do ustawy z 7 lipca 1994r. jest to, że ustawa ta ustaliła obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, czego przepisy z roku 1994 nie zawierały.

2. PODSTAWA, CEL I ZAKRES ANALIZY SKUTKÓW FINANSOWYCH.

2.1 PODSTAWA WYKONANIA

Podstawą wykonania niniejszej Prognozy jest umowa z Gminą Michałowice na wykonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej Planem. Zmiana Planu jest wprowadzana zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/269/2021 z dnia 11 maja 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gminy Michałowice Północ uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr XVIII/101/2016 z dnia 29 lutego 2016 roku (z późn. zm.

Podejmowana procedura zmiany Planu, zgodnie z podjętą Uchwałą, obejmuje obszar działki nr 53/11 położonej w miejscowości Więclawice Stare. **Działka stanowi własność gminną i planuje się ją przeznaczyć pod teren zabudowy usług publicznych – UP**, z intencyjnym wskazaniem pod realizację przedszkola z wyposażeniem towarzyszącym. Obecne przeznaczenie obszaru objętego zmianą w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Północ to teren budowlany, o symbolu przeznaczenia: MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.

Administracyjnie teren objęty zmianą jest położony w północnej części województwa małopolskiego, w powiecie krakowskim, w gminie Michałowice.

Zmianie będzie podlegać przeznaczenie terenów na rysunku Planu, tekst Planu pozostaje bez zmian – z wyjątkiem koniecznych uzupełnień związanych z numeracją wprowadzenia nowego poligonu na rysunku, czyli wprowadzaną numeracją oznaczenia - L.UP.03. Podejmowana zmiana jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/116/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 marca 2012 roku. Teren objęty zmianą Planu nie wymaga sporządzenia wniosku rolnego, jest terenem budowlanym.

W celu dopełnienia wymogów formalno prawnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu Planu sporządzono niniejszą „Prognozę skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania zwaną dalej „Prognozą”.

2.2 CEL OPRACOWANIA, ZAŁOŻENIA

Celem opracowania niniejszej prognozy jest określenie - oszacowanie skutków jakie wywoła uchwalenie przedmiotowego Planu, co pozwoli określić ewentualny zakres zobowiązań Gminy, zwłaszcza finansowych jak i określić wielkość wpływów do budżetu Gminy z tytułu uchwalenia Planu dla działek objętych zmianą i z jego realizacji.

Należy zaznaczyć, że przewidywaną wielkość nakładów na realizację elementów Planu, jak i wysokość wpływów do budżetu Gminy oparto na szczegółowych analizach cen nieruchomości w przetargach, ofertach (w Krajowym Rejestrze Nieruchomości) oraz transakcjach występujących w terenach sąsiednich a także w podobnych sytuacjach.

Dokonane wyliczenia ewentualnych skutków finansowych mają charakter szacunkowy, ustalony na podstawie wskaźników i cen jednostkowych w cenach z roku 2020. Nie można w chwili obecnej wiarygodnie przewidzieć tempa wzrostu cen nieruchomości jak i ustalić czasu realizacji ustaleń Planu w całości, a nawet jego części, zbyt wiele jest bowiem czynników mających wpływ na ceny w obrocie gruntami, jak choćby ogólna sytuacja gospodarcza kraju, czy sytuacja na rynku lokalnym, które mogą być prognozowane, jednak ryzyko nietrafnej prognozy, zwłaszcza w perspektywie wieloletniej jest znaczne.

Przyjęto podstawowe założenie do niniejszej prognozy dotyczące horyzontu czasowego realizacji Planu - ustalając go na rok 2026, co jest równoznaczne z określeniem, iż realizacja planu nastąpi w okresie 5 lat.

Wyniki „Prognozy” mają z założenia określić wpływy bądź obciążenia budżetu Gminy w powiązaniu ze skutkami przestrzennymi, które wynikają z uchwalenia planu miejscowego. Należy podkreślić, że działka podlegająca zmianie przeznaczenia stanowi własność gminną - co determinuje w przypadku braku sprzedaży nieruchomości, a nie jest to planowane – sytuację stabilną dla budżetu. Należy to rozumieć, że procedowana zmiana będzie bez wpływu na budżet gminy.

2.3 ZAKRES OPRACOWANIA

Podejmowana procedura zmiany Planu, zgodnie z podjętą Uchwałą Rady Gminy, obejmuje obszar działki nr 53/11 położonej w miejscowości Więclawice Stare. Działka stanowi własność gminną i planuje się ją przeznaczyć pod teren zabudowy usług publicznych – UP, z intencyjnym wskazaniem pod realizację przedszkola z wyposażeniem towarzyszącym. Obecne przeznaczenie obszaru objętego zmianą w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Północ to teren budowlany, o symbolu przeznaczenia: MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.

Obszar zmiany Planu podejmowanej w celu umożliwienia realizacji funkcji usług publicznych jest zgodny ze SUiKZP Gminy Michałowice.

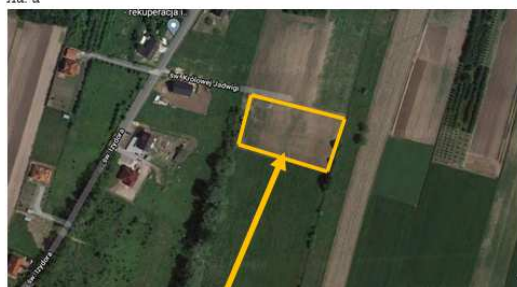
Poniżej zostało przedstawione:

a/ zdjęcie satelitarne z zaznaczeniem obszaru zmiany Planu

oraz

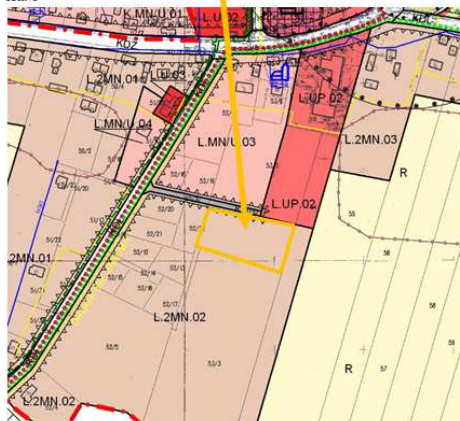
b/ wyrys z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. a



obszar zmiany planu

Ad. b



2.4 ANALIZA STANU ZAINWESTOWANIA TERENÓW

Dane dotyczące stanu istniejącego użytkowania terenu zostały określone na podstawie inwentaryzacji wykonanej do celów planistycznych. Obecnie tereny podlegające zmianie nie są zabudowane, przeprowadzona inwentaryzacja i wizja w terenie nie wykazała istnienia żadnych siedlisk przyrodniczych, mogących podlegać ochronie.

2.5 ANALIZA STANU WŁASNOŚCI TERENÓW

Analiza stanu własności terenów została wykonana na podstawie wypisów z rejestrów gruntów, działka jest własnością gminną – na etapie sporządzania niniejszej Prognozy stanowi własność gminy Michałowice.

2.6 PODSTAWY PRAWNE, SKUTKI PRAWNE I FINANSOWE UCHWALENIA PLANU.

Jak wspomniano we wstępie, sprawy sporządzania, uchwalania i skutków prawnych planu miejscowego regulują przepisy o randze ustawowej. Przepisem ustrojowym jest w tym zakresie pierwotna ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./, która stworzyła zasadnicze ramy funkcjonowania samorządu terytorialnego na szczeblu gmin w Polsce i określiła zadania i kompetencje organów gminy.

Wśród zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty gminnej wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawa ta na pierwszym miejscu wymienia sprawę „ładu przestrzennego”. Ranga ładu przestrzennego została więc na mocy prawa przypisana do najważniejszych zadań własnych gminy.

Uszczegółowienie zadań i kompetencji Gminy w zakresie spraw związanych z ładem przestrzennym nastąpiło w ustawie szczególnej, to jest w ustawie z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717/. Ustawa ta potwierdziła i doprecyzowała władztwo planistyczne gminy w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, w myśl którego samodzielność gminy jest w tym zakresie ograniczona wyłącznie koniecznością zgodności swoich rozstrzygnięć z prawem.

Dla potrzeb niniejszej analizy niezbędne jest przywołanie podstawowych uregulowań obu w/w ustaw w celu łatwiejszego odbioru, bez ciągłej konieczności sięgania do cytowanych przepisów.

I tak art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi:

„Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,*
- 2) gminnych dróg, uli, mostów, placu oraz organizacji ruchu drogowego,*
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk, i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,*
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,*
- 5) ochrony zdrowia,*
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,*
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,*
- 8) edukacji publicznej,*
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych placówek upowszechniania kultury,*
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,*
- 11) targowisk i hal targowych,*
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,*
- 13) cmentarzy gminnych,*
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej,*
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,*
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,*
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej*
- 18) promocji gminy,*
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,*
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw”.*

To zacytowanie przepisu ustawy o samorządzie gminnym pozwala przedstawić wielość zadań własnych Gminy jak też uświadomić, że sprawy ładu przestrzennego realizowanego przede wszystkim poprzez sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają istotne, bezpośrednie lub pośrednie znaczenie dla realizacji innych wymienionych zadań własnych gminy.

Należy podkreślić, że sporządzenie planu miejscowego, chociaż w obowiązującym stanie prawnym w większości przypadków nie jest obligatoryjne, przynosi dla gmin określone korzyści, choć nie zawsze do końca wymierne /nie można przecież w parametrach finansowych zmierzyć wagi ładu przestrzennego, który plan ma zapewnić, choć niewątpliwie następuje zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru, co z kolei powoduje wzrost wartości nieruchomości, a to z kolei zwiększenie wpływów do budżetu/. Sporządzenie planu daje szansę kompleksowej regulacji zainwestowania terenu z uwzględnieniem ustawowej zasady zrównoważonego rozwoju, stwarza podstawy do poprawy środowiska życia społeczności lokalnych, jak również pozwala na oszacowanie skali zobowiązań i potencjalnych wpływów z tytułu realizacji uchwalonego planu. W przypadku zagospodarowania obszarów bez planu miejscowego kształtowanie ładu przestrzennego jest niewątpliwie o wiele bardziej skomplikowane a wielkość wydatków z budżetu gminnego trudniejsza do prognozowania.

Plan miejscowy jest więc podstawowym i najlepszym narzędziem do realizacji większości zadań własnych gmin, które są ustawowo określone i wymagają realizacji bez względu na to czy plan istnieje, czy zachodzi sytuacja jego braku.

Otóż na tle wymienionych wcześniej zadań własnych gminy oraz samego pojęcia „skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego” może nasuwać się skojarzenie, że gdyby nie było planu to i skutki finansowe /szczególnie koszty obciążające gminę/ nie miały by miejsca. Jednakże nie można w taki sposób interpretować przepisów ustawy, gdyż realizacja zadań własnych gminy np. dróg gminnych, wodociągów, kanalizacji, gminnego budownictwa mieszkaniowego, czy też związanego z usługami publicznymi – jak w analizowanym przypadku, itd., niezależnie od tego czy jest oparta na ustaleniach planu miejscowego czy dokonywana na podstawie decyzji budowlanych wydawanych w sytuacji braku planu - i tak

wiąże się w obydwu sytuacjach z określonymi kosztami po stronie gminy, niezależnie czy mpzp został uchwalony, czy też nie.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia kształtują, wraz innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Przepis ten oznacza, że prawidłowo sporządzony plan miejscowy stanowi prawną podstawę możliwości ograniczenia prawa własności w zgodzie z fundamentalną zasadą ochrony własności zapisaną w Konstytucji RP.

Ta prawnie usankcjonowana możliwość ograniczeń prawa własności wiąże się z koniecznością rekompensat, o których mówią przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł ten stanowi w ust.1, że:

„Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*

oraz w ust. 2, że „realizacja roszczeń (...) może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę (...) nieruchomości zamiennej..

Natomiast w ustępie 3 przepis art. 36 mówi: *„Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.*

W ślad za tymi uregulowaniami ustawa stanowi również /art. 37 ust.3/, że w/w roszczenia można wnosić w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące .

To właśnie te przepisy wprowadzają zasady rekompensat dla właścicieli oraz określają terminy ich realizacji przez gminę a z drugiej strony przewidują w określonych przypadkach opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podtrzymuje ustalone w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z roku 1994 ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości wynikającym z uchwalenia planu miejscowego. Przepis art. 36 ust. 4 tej ustawy mówi, że *„Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną, w stosunku procentowym do wzrostu nieruchomości, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”*.

Trzeba podkreślić, że w/w przepis nie wprowadził zasady pobierania opłat automatycznie wszędzie tam, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu. **Opłaty będą pobierane wyłącznie w sytuacjach kiedy właściciel /użytkownik wieczysty/ sprzedaje taką nieruchomość.** Z tego względu dla potrzeb niniejszej analizy przyjęto założenie, że obrót nieruchomością podlegającą zmianie nie nastąpi.

Po uchwaleniu planu miejscowego wystąpią następujące skutki:

- **wzrost wartości nieruchomości** - na obszarze wyznaczonym do zainwestowania, wywołujący wzrost wartości w stosunku do stanu poprzedniego /wyznaczenie terenu usług, zamiast terenu mieszkaniowo - usługowego /,

Nie wystąpi obniżenie /spadek/ wartości nieruchomości, natomiast wystąpi utrzymanie wartości nieruchomości na tym samym /zbliżonym/ poziomie.

Generalnym założeniem jakie przyjęto dla celów niniejszej Prognozy jest to, że podstawą oszacowania są relacje pomiędzy stanem istniejącym a ustaleniami projektu Planu.

2.7 PRZEPISY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI A PLAN MIEJSCOWY

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają również znaczenie dla działań gminy w zakresie spraw objętych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz.U. 2020, poz. 1990 z późn. zm./ . Ustawa ta reguluje m. in. sprawy:

- ❑ podziału nieruchomości,
- ❑ scalania i podziału nieruchomości,
- ❑ gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego,
- ❑ pierwokupu nieruchomości,
- ❑ wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- ❑ udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- ❑ wyceny nieruchomości /podkreślić trzeba, że bezpośrednio do tej ustawy odwołuje się przepis art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który w ustępie 11 stanowi, że: „Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości określają przepisy o gospodarce nieruchomościami”. Jest to bardzo istotne postanowienie, gdyż wynika z niego, że indywidualne sprawy dotyczące odszkodowań, a także opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu miejscowego muszą być załatwiane z uwzględnieniem ustawowych wymogów odnośnie określania wartości nieruchomości i osób uprawnionych do określania tych wartości.

W oparciu o tę ustawę Gmina może wprowadzić opłaty adiacenckie, to jest opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, podziałem nieruchomości albo scalaniem i podziałem nieruchomości. Wprowadzenie opłat adiacenckich nie jest jednak obligatoryjne. Mając jednak na uwadze możliwość zwiększenia wpływów do budżetu - gmina może zdecydować się w przyszłości na wprowadzenie tego rodzaju opłat.

2.8 PRZESTRZENNY ZASIĘG ZMIAN W OBSZARZE OPRACOWANIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami zmienianego Planu zmiana dotyczy obszaru, który jest położony w miejscowości Więclawice Stare, z terenów o symbolu MN – tereny zabudowy jednorodzinnej na tereny UP – usług publicznych.

Należy podkreślić, iż Prognozą nie objęto kosztów utrzymania istniejących dróg obsługujących teren objęty zmianą, gdyż koszty ewentualnej modernizacji i utrzymania tych dróg nie łączą się z ewentualną realizacją inwestycji, która jest przedmiotem zmiany Planu. Zmiana Planu nie powoduje potrzeby budowy nowych dróg gminnych.

3. PROGNOZA WPŁYWÓW DO BUDŻETU GMINY

3.1 WPŁYWY Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ - SPODZIEWANE EFEKTY FINANSOWE REALIZACJI UCHWALENIA PLANU DLA BUDŻETU GMINY

OPŁATA „PLANISTYCZNA”, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w obowiązującym planie w sposób następujący:

„§ 40

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w wysokości 10% stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”

Ze względu na fakt, że działka jest własnością gminną nie może zostać naliczona opłata planistyczna. Ponadto sprzedaż działki nie jest planowana - zakłada rozwój działalności gminnych usług publicznych.

3.2 WPŁYWY Z PODATKU DO BUDŻETU GMINY

Wpływy od podatku reguluje poniższa Uchwała Rady Gminy Michałowice:

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA OBSZARU GMINA MICHAŁOWICE PÓŁNOC**

**Uchwała Nr XIV/183/2019
Rady Gminy Michałowice
z dnia 04 grudnia 2019 r.**

w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2020 r. na terenie Gminy Michałowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

§ 1

Określa się następujące stawki podatku od nieruchomości na 2020 r. obowiązujące na terenie Gminy Michałowice:

- 1) od gruntów:
 - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków:
 - o powierzchni do 1 500 m² - 0,82 zł od 1 m² powierzchni,
 - o powierzchni powyżej 1 500 m² - 0,95 zł od 1 m² powierzchni,
 - b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,49 zł od 1 ha powierzchni,
 - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,24 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z późn. zm.), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od 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 – 3,08 zł od 1 m² powierzchni.
- 2) od budynków lub ich części:
 - a) mieszkalnych – 0,70 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej:
 - o powierzchni użytkowej do 1000 m² - 22,54 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m² - 23,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,63 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,59 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 3,45 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.
- 3) od budowli – 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 – 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2020 r.

3.2.1 PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI – Ponieważ działka stanowi własność gminną nie pobiera się od niej podatku od nieruchomości.

3.2.2 PODATEK Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Jak wspomniano w pkt. 3.1 ze względu na fakt, że działka stanowi własność gminną i nie jest planowana jej sprzedaż - nie przewiduje się możliwości naliczania opłaty planistycznej.

3.3 WPŁYWY Z OPŁAT ADIACENCKICH

Wpływ z opłat adiacenckich może zaistnieć po podjęciu przez Radę Gminy stosownej Uchwały. W chwili obecnej nie ma podstawy dla naliczania opłaty, a więc nie zakłada się wpływów do budżetu Gminy z opłaty adiacenckiej, niezależnie od faktu, że i tak nie mogła by być naliczana – ze względu na własność.

4. WYDATKI GMINY Z TYTUŁU REALIZACJI ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części albo zamiany nieruchomości na inną.

W przypadku obniżenia wartości nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości ¹.

W analizowanej sytuacji nie występuje przypadek obniżenia wartości nieruchomości z tytułu zmiany przeznaczenia terenu.

¹ art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

5. WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI INFRASTRUKTURALNYCH

5.1 KOSZTY INFRASTRUKTURY WODNO-KANALIZACYJNEJ – ZAŁOŻENIA, PRZYJĘTA OCENA

Przy oszacowaniu kosztów budowy sieci infrastruktury technicznej podstawowym czynnikiem, który rzutuje na wielkość kosztów jest zwykle to, czy dany obszar jest już zainwestowany np. w drogi, infrastrukturę techniczną, chodniki, zieleń urządzoną itp., czy jest terenem rolniczym lub nieużytkiem. Istotnym czynnikiem, od którego zależą koszty budowy są warunki gruntowo- wodne oraz ukształtowanie terenu. Trudne warunki gruntowo- wodne, a więc grunty luźne i wysoki poziom wód gruntowych mogą znacznie podwyższyć koszty budowy.

Oдноśnie procedowanej zmiany Planu dokonane rozpoznania odnośnie infrastruktury wodno – kanalizacyjnej pozwalają na przyjęcie następujących założeń:

- *system wodociągowy*: gmina jest zwodociągowania, tereny objęte zmianą są położone bezpośrednio w sąsiedztwie terenów budowlanych i zabudowanych, nowo powstająca zabudowa będzie funkcjonować poprzez realizację przyłączy,
- *system kanalizacyjny* – teren Gminy jest sukcesywnie wyposażany w kanalizację sanitarną, w związku z powyższym niezależnie od ustaleń Planu nowo powstająca zabudowa będzie funkcjonować poprzez realizację przyłączy.

Budżet Gminy nie będzie poprzez zmianę Planu obciążony dodatkowymi kosztami.

5.2 WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UKŁADU DROGOWEGO – ZAŁOŻENIA, PRZYJĘTA OCENA

Nie przewiduje się wydatków na rozbudowę publicznego układu drogowego w związku ze zmianą Planu. Obszar zmiany przylega bezpośrednio do publicznego układu drogowego.

6. SYNTEZA WYNIKÓW

Wyniki przeprowadzonej Prognozy z założenia odnoszą się do możliwych wpływów bądź obciążeń budżetu Gminy z tytułu uchwalenia zmiany Planu.

*PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE DLA OBSZARU GMINA MICHAŁOWICE PÓŁNOC*

Ze względu na fakt, iż działka nie jest przewidziana do sprzedaży i stanowi własność gminną, nie przewiduje się wpływów do budżetu Gminy z tytułu uchwalenia zmiany Planu. Gmina też nie poniesie istotnych kosztów w związku z wprowadzaną zmianą, natomiast rozbudowa funkcji usług publicznych, umożliwiona procedowaną zmianą wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców w Gminie.