

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**SPORZĄDZONA DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBREBACH
GEODEZYJNYCH MIŁOCHOWICE, MILICZ
I WAŁKOWA W GMINIE MILICZ**

**AUTOR OPRACOWANIA: dr hab. inż. MARIA HEŁDAK
WSPÓŁPRACA: PRACOWNIA PROJEKTOWA
„R.S. STUDIO” RAFAŁ SCHMIDT**

Wrocław, marzec 2020 r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz, opracowywanego zgodnie z uchwałą nr LI/313/2018 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz.

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie potencjalnych kosztów, jakie może ponieść gmina Milicz na skutek realizacji ustaleń sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz korzyści wynikających z jego realizacji. Oszacowane wartości dotyczą tylko wydatków i dochodów własnych gminy i nie rozważają ewentualnych korzyści i wydatków, jakie będą zobowiązani ponieść w analizowanych terenach prywatni inwestorzy oraz inne osoby. Prognozę sporządzono w oparciu o art. 17. pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), z uwzględnieniem Rozporządzenia 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). Zgodnie z ww. przepisem prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ww. ustawy,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Prognoza nie rozważa prawdopodobnych skutków, jakie niesie z sobą realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze i komfort życia mieszkańców, a jedynie przedkłada samorządom pod rozwagę ekonomiczne aspekty realizacji ustaleń projektu planu w celu tworzenia i akceptowania najkorzystniejszych finansowo rozwiązań.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie potencjalnych dochodów i wydatków gminy powstałych na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz, w tym m.in.: wpływów z podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami gminy, kosztów opłat i odszkodowań, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należących do zadań własnych gminy). Celem opracowania prognozy jest również sporządzenie wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań ww. projektu planu miejscowego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA PROGNOZY

3.1. Podstawy materialno – prawne

W niniejszej prognozie zastosowanie mają m.in:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65);
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- ustawa o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170),
- Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2019 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2020 (M.P. z 2019 r. poz. 1017);
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 143, poz. 1614);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);

3.2. Źródła informacji

Źródłami informacji są:

- operat ewidencji gruntów wsi Miłochowice, Wałkowa oraz miasta Milicz;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz;

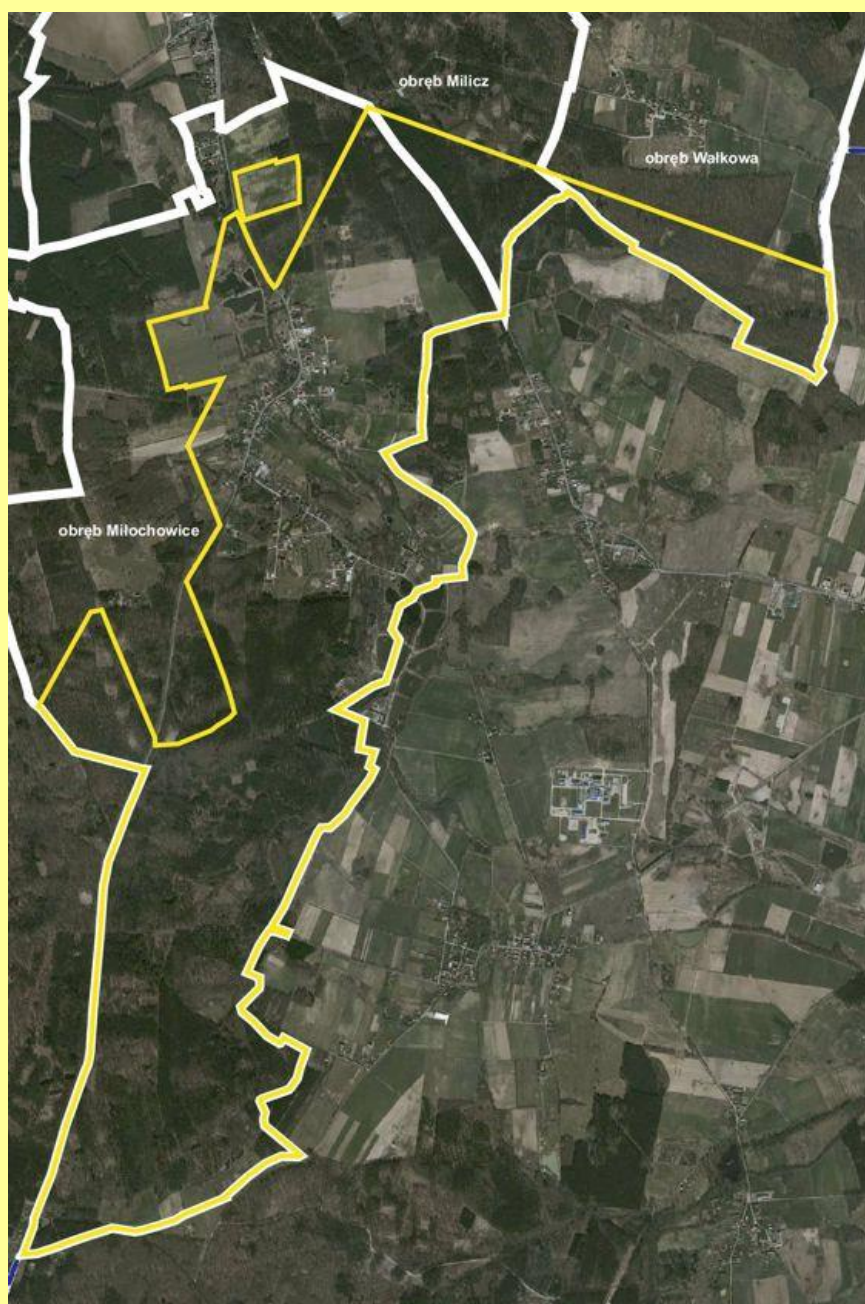
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach Miłochowice, Tworzymirki Górne i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gruszczyca – gmina Milicz przyjęty uchwałą nr XXXIII/289/02 z dnia 27 czerwca 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 186/1 w Miłochowicach, gmina Milicz przyjęty uchwałą nr XLI/258/97 z dnia 28 sierpnia 1997 r.,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Wierzchowice" wraz ze zmianami planów zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, gminy Milicz, przyjęty uchwałą nr XII/87/03 z dnia 23 października 2003 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycji celu publicznego położonego w obrębach: Pracze, Postolin, Miłochowice w Gminie Milicz, przyjęty uchwałą nr XXV/101/2012 z dnia 23 czerwca 2012 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Wierzchowice” wraz ze zmianami planów zagospodarowania przestrzennego (...) gminy Milicz (zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Milicz Nr XVII/132/92 z dnia 9 marca 1992 r. – ogłoszoną w Dz. U. Woj. Wrocławskiego Nr 5 z dnia 27.04.1992 r.)”, przyjęty uchwałą nr L/314/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz (uchwała Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 r. z późn. zm.);
- Bank danych o transakcjach rynkowych (Starostwo Powiatowe w Miliczu);
- Uchwała nr XXV/118/19 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości na obszarze Gminy Milicz w roku 2020 r.;
- Uchwała nr XVII/66/07 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku jej podziału;
- Czekieli – Świtalska E. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia, Szczecin 2005, s.90.
- Cymerman R., Cymerman J., Kotlewski L. Opłaty od nieruchomości źródłem dochodu gminy. III Konferencja Naukowo – Techniczna PSRWN z cyklu „Aktualne problemy w teorii i praktyce wyceny nieruchomości” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych, Gdańsk 2003.
- Cymerman R., Bajeroski T., Kryszk H. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydawca EDUKATERRA, Olsztyn 2008. ss. 118.
- Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO część II – obiekty inżynierskie, Sekocenbud,
- Hełdak M. Prognozowanie finansowych skutków uchwalenia planu miejscowego. Współczesne trendy na rynku nieruchomości. Cicharska M (red.). Texter, Warszawa 2013.
- Scalonych normatywów do wyceny budynków, budowli i obiektów małej architektury. Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa WACETOB Sp. z o.o., Warszawa, 2016 r.

- Oględziny terenu opracowania.

4. ROZPOZNANIE PRZEZNACZENIA TERENU

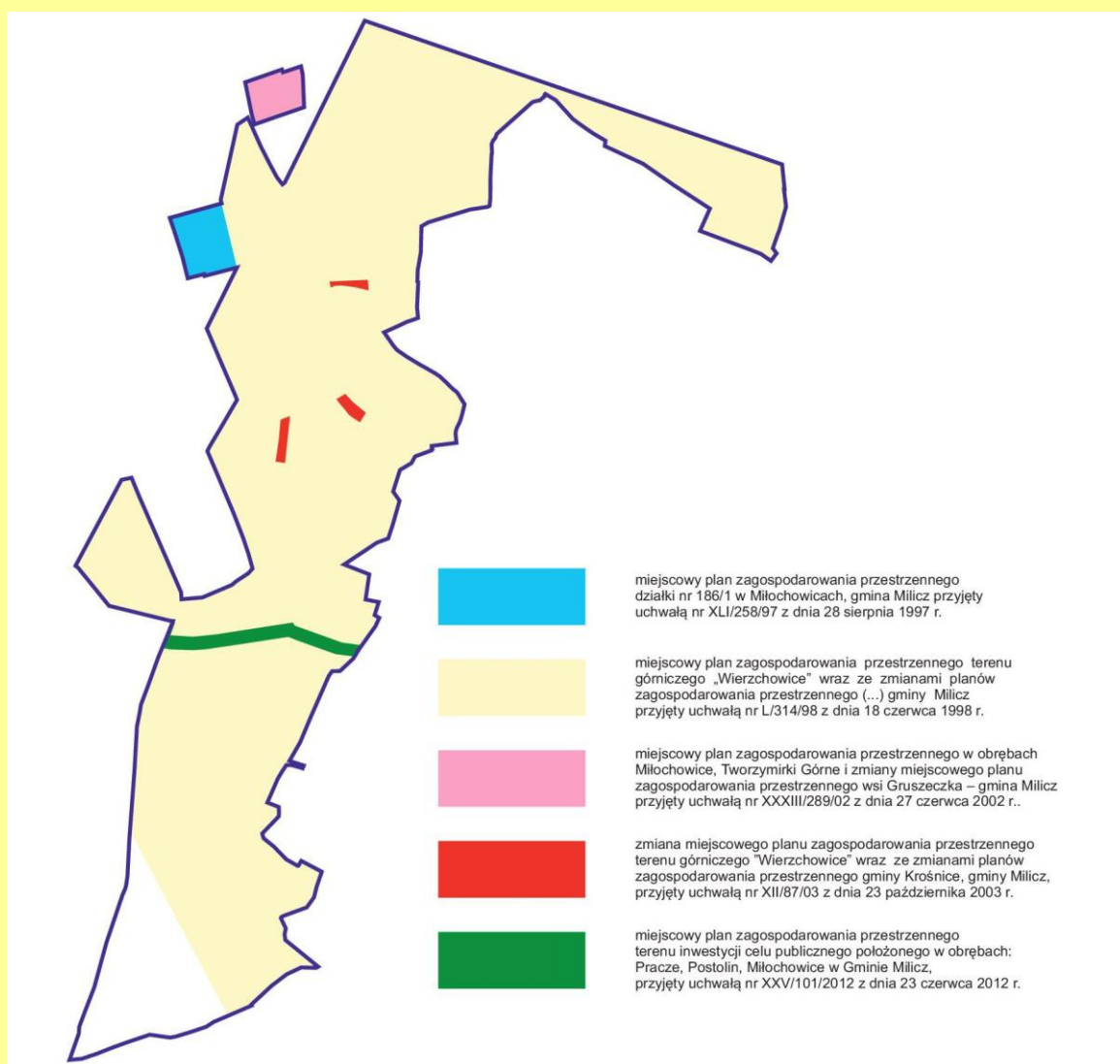
4.1. Aktualne przeznaczenie terenu

Teren stanowiący przedmiot opracowania obejmuje wieś Miłochowice oraz fragment terenów leśnych miasta Milicz i wsi Wałkowa. Aktualne zainwestowanie skoncentrowane jest wzdłuż drogi krajowej nr 15 oraz w przysiółkach: Pogórzyno oraz Lasowice (ryc. 1.).



Ryc. 1. Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (źródło: <https://milicz.e-mapa.net/>)

Aktualnie dla analizowanego obszaru obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. (ryc. 2.).



Ryc. 2. Lokalizacja obowiązujących miejscowych planów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)

W studium zagospodarowania gminy Milicz tereny zostały wskazane pod: zabudowę mieszkaniową, zabudowę lotniskową i wypoczynkową, zabudowę usługową - obsługa komunikacji, wody powierzchniowe, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny rolnicze do zalesienia, lasy, zieleń urządzone, tereny rolnicze.

Do celów ustalenia potencjalnej wysokości opłaty planistycznej konieczna jest znajomość przeznaczenia terenu w obowiązującym planie miejscowym lub w przypadku jego braku, w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 01.01.1995 r.

W analizowanym przypadku tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania położone są w większości w obszarze objętym aktualnymi planami miejscowymi.

4.2. Projektowane przeznaczenie terenu

Projekt planu przewiduje dla poszczególnych terenów następujące funkcje:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- ML – zabudowa letniskowa,
- MN/ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa letniskowa,
- ML/WS – zabudowa letniskowa oraz wody powierzchniowe,
- ML/UT – zabudowa letniskowa oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- MN/UKS – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi związane z komunikacją,
- MN/UT – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- MN/UD – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi drobne,
- UP – usługi podstawowe,
- U – usługi,
- UT – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego,
- UT/WS – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz wody powierzchniowe,
- UKS – usługi związane z komunikacją,
- RM/RU – zabudowa zagrodowa oraz produkcja rolnicza oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- RU – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- R – tereny rolnicze – otwarte,
- RL – tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
- Z/KD – zieleń oraz komunikacja drogowa,
- Z/US – zieleń oraz usługi sportu i rekreacji,
- Z – zieleń,
- ZP – zieleń parkowa,
- ZL – lasy,
- WS – wody powierzchniowe,
- E – elektroenergetyka,
- KDG – drogi główne,
- KDZ – drogi zbiorcze,
- KDD – drogi dojazdowe,
- KDW – drogi wewnętrzne,
- KD PJ – drogi pieszo-jezdne.

Poza przeznaczeniem terenów, w projekcie planu określono m.in.:

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków a także dóbr kultury współczesnej.

W analizowanym przypadku pod uwagę brane są ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz proponowane ustalenia w tworzonej planie miejscowym.

Szczegółowa analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz, wykazała, że zmiana funkcji i zwiększenia możliwości inwestycyjnych w porównaniu do istniejącego zainwestowania oraz granic wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, dotyczy przede wszystkim części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w mniejszym stopniu zabudowy letniskowej, usługowej czy mieszkaniowo-usługowej.

4.3. Projektowane inwestycje o charakterze infrastrukturalnym należące do zadań własnych gminy

Na wstępie należy zaznaczyć, iż niniejsza prognoza analizuje tylko te skutki ekonomiczne, które w bezpośredni sposób wynikają z realizacji ustaleń omawianego projektu planu miejscowego i nie obejmuje całkowitych skutków realizacji inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy na całym obszarze wskazanym do zainwestowania. Należy więc założyć, iż koszty uzbrojenia wszystkich terenów objętych planem będą znacząco większe, jednak większość z tych kosztów będzie wynikać z przeznaczenia tych terenów do zainwestowania w poprzednich planach miejscowych.

Przeznaczenie oraz zasady zarządzania modernizacji i budowy systemów komunikacji

W zakresie modernizacji i budowy systemów komunikacji, projekt planu miejscowego (w stosunku do obowiązujących planów) nie wskazuje nowych dróg publicznych, a jedynie przewiduje poszerzenie istniejącej drogi gminnej. Powierzchnia terenów wskazanych do poszerzenia to 379 m².

Należy przy tym zauważyć, iż na skutek powtórnej analizy systemu komunikacji, a w jej następstwie rezygnacji z kilku odcinków dróg publicznych w omawianym projekcie planu miejscowego ograniczono ewentualne koszty wykupu terenów pod drogi lub ewentualne poszerzenia.

Zasady uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

Na dzień sporządzenia niniejszej prognozy stwierdza się, iż wieś Miłochowice jest uzbrojona w podstawowy szkielet sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Na obszarze objętym opracowaniem miejscami występują odcinki zarurowanych rowów pełniących rolę kanalizacji deszczowej.

W zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada możliwość jej rozbudowy, przy czym:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę w projekcie planu ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego (po rozbudowie) oraz dopuszcza się ujęcia własne na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa,

- w zakresie odprowadzania ścieków w projekcie planu ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków oraz dopuszcza się inne rozwiązania określone w odpowiednich przepisach prawa w szczególności szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W zakresie zasad uzbrowienia terenu oraz modernizacji i budowy infrastruktury technicznej, projekt planu nie wprowadza jednoznacznych zadań związanych z budową nowych obiektów infrastrukturalnych tj. oczyszczalnie, przepompownie itp. Natomiast w zakresie uzbrowienia nowych terenów w sieci z planu wynika konieczność nieznacznej rozbudowy.

W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, iż celem niniejszego opracowania nie jest ocena ogólnych kosztów realizacji infrastruktury na danym terenie a jedynie ocena kosztów wejścia w życie ustaleń projektu nowego planu miejscowego. W tym przypadku oznacza to, iż duża część zobowiązań wynika z aktualnie obowiązujących planów miejscowych i nie powinna być brana pod uwagę przy sporządzaniu niniejszej prognozy, której przedmiotem są skutki finansowe wejścia w życie nowych ustaleń.

5. ANALIZA STANU WŁASNOŚCI OBSZARU OPRACOWANIA

Grunty w granicach obszaru opracowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz stanowią własność głównie osób fizycznych oraz Skarbu Państwa (w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe oraz GDDKiA). W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi przede wszystkim drogi gminne oraz pojedyncze nieruchomości.

6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wejście w życie projektu planu może spowodować wzrost wartości nieruchomości. Także zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy, może przynieść realne wpływy do budżetu, w związku z powyższym niezbędna jest analiza zachowań lokalnego rynku nieruchomości.

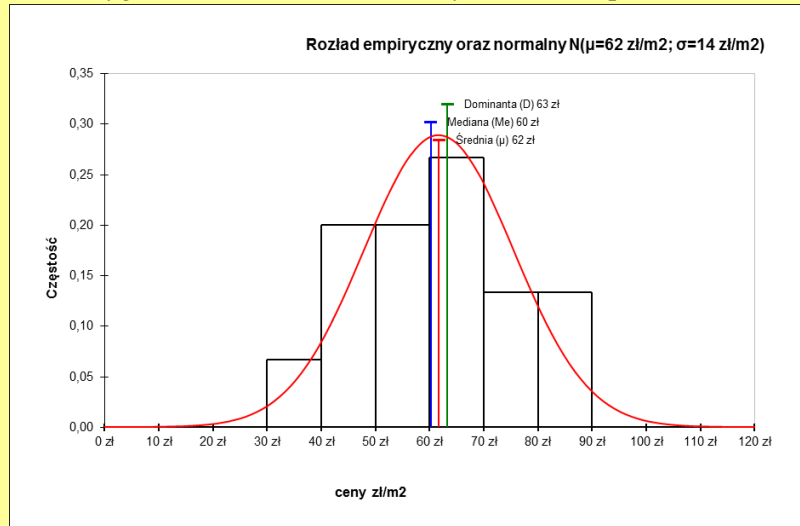
W toku prac nad niniejszą prognozą ustalono, że plan spowoduje zmianę przeznaczenia terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo. Zgodnie z projektem ww. tereny pełnić będą funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, usługowej czy mieszkaniowo-usługowej.

Jako obszar rynku nieruchomości przyjęto tereny peryferyjne miasta Milicz oraz obszar gminy Milicz, położone w powiecie Milickim. Dla przyjętego lokalnego rynku nieruchomości dokonano analizy transakcji, ograniczając się czasowo do okresu ostatnich 24 miesięcy. W analizie pominięto transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki transakcji tj. sprzedaż z bonifikatą, darowizny. Transakcje przyjęte do analizy spełniają warunki określone w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65) tj.: **Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu**

wyceny można uzyskać za nieruchomości w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Analizie podano transakcje nieruchomości jako przedmiot prawa własności, przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zabudowy letniskowej oraz na cele rolne oraz na cele komunikacji publicznej. Analiza transakcji prowadzi do sformułowania następujących wniosków:

- na analizowanym obszarze stwierdzono średnią liczbę transakcji dotyczących zbywanego w obrocie rynkowym prawa własności do gruntów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz upraw rolniczych;
- poszczególne transakcje dotyczyły zarówno gruntów niezabudowanych jak i niezabudowanych;
- nie stwierdzono istotnych różnic w średniej cenie transakcyjnej 1 m² nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co daje podstawę do przyjęcia na potrzeby niniejszej prognozy, dla nieruchomości ujednocionej średniej wartości nieruchomości za 1 m²;
- zawarte umowy kupna - sprzedaży miały charakter „rynkowy”;
- ceny jednostkowe 1 m² gruntu zbywanego jako przedmiot prawa własności (netto), przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej w zależności od daty transakcji, lokalizacji oraz innych czynników, wahały się w granicach od 34,00 zł do 91,00 za 1m²;
- ceny jednostkowe 1 m² gruntu zbywanego jako przedmiot prawa własności (netto), przeznaczonego na cele rekreacyjne w zależności od daty transakcji, lokalizacji oraz innych czynników, wahały się w granicach od 29,00 zł do 63,00 za 1m²;
- ceny jednostkowe 1 m² gruntu zbywanego jako przedmiot prawa własności (netto), przeznaczonego na cele rolne, w zależności od daty transakcji, lokalizacji oraz innych czynników, wahały się w granicach od 8,00 zł do 12,00 za 1m² (80 000 do 120 000 za 1 ha);
- Na wolnym rynku brak ceny transakcyjnych gruntów zbywanych jako przedmiot prawa własności (netto), przeznaczonych na cele komunikacji publicznej. Były to zazwyczaj transakcje pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i osobami fizycznymi. Dla komunikacji publicznej jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości podobnych mieściły się w przedziale od 36,13 zł/m² do 84,71 zł/m² przy cenie średniej na poziomie 61,69 zł/m² i medianie 60,21 zł/m². Średnia cen jednostkowych na terenie gmin powiatowych wyniosły 45,38 zł/m². Rozkład cen przedstawiono na wykresie poniżej;
- W wyniku analizy informacji o nieruchomościach będących przedmiotem obrotu jak również informacji od uczestników tego rynku ustalono, iż na poziom cen odnotowanych w badanym segmencie rynku wpływ mają przede wszystkim takie cechy jak klasa drogi, lokalizacja, otoczenie (sąsiedztwo) i dostępność komunikacyjna dla pojazdów mechanicznych. Brak wpływu na

zróźnicowanie cen wykazały takie cechy jak dostęp do infrastruktury technicznej jak również struktura działek (ilość i wzajemne położenie) W wycenie pominięto również cechę „wielkość powierzchni” jako nieistotną dla wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi – zgodnie z orzeczeniem NSA (Sygnatura akt I OSK 829/12, wyrok z 30 sierpnia 2013 r.).



Ryc. 3. Rozkład cen terenów komunikacyjnych w gminach zlokalizowanych wokół Wrocławia.

Ustalono następujące średnie wartości nieruchomości:

Przyjęta wartość 1 m² gruntu położonego w Miliczu, obręb Miłochowice (powiat Milicki), przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, zabudowy usługowej, obliczona jako średnia arytmetyczna, biorąc pod uwagę powierzchnię nieruchomości przed wykonaniem niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, wynosi:

$$\underline{W 1m^2 = 62,00. \text{ zł}}$$

Przyjęta wartość 1 m² gruntu położonego w Miliczu, obręb Miłochowice (powiat Milicki), przeznaczonego na cele zabudowy rekreacyjnej, obliczona jako średnia arytmetyczna, biorąc pod uwagę powierzchnię nieruchomości przed wykonaniem niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, wynosi:

$$\underline{W 1m^2 = 57,00. \text{ zł}}$$

Przyjęta wartość 1 ha gruntu położonego w Miliczu, obręb Miłochowice (powiat Milicki), przeznaczonego na cele produkcji rolniczej, obliczona jako średnia arytmetyczna, biorąc pod uwagę znaczną możliwość alternatywnego sposobu użytkowania oraz lokalizację i powierzchnię nieruchomości, wynosi:

$$\underline{W 1ha = 100\ 000,00. \text{ zł}}$$
$$(10,00 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2)$$

Przyjęta wartość 1 m² gruntu położonego w Miliczu, obręb Miłochowice (powiat Milicki), przeznaczonego na cele komunikacji publicznej, obliczona jako średnia arytmetyczna, wynosi:

$$\underline{W 1m^2 = 34,00. \text{ zł}}$$

Otrzymane wartości nieruchomości 1 m² wynikają z poziomu cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym. Wartości te mogą stanowić podstawę do prowadzenia kalkulacji kosztów nakładów i korzyści wynikających z realizacji ustaleń projektu planu miejscowego. Dokumentacja dotycząca oszacowania średnich wartości nieruchomości oraz dane dotyczące nieruchomości przyjętych do porównania znajdują się w archiwum rzeczoznawcy majątkowego.

7. ROZPOZNANIE POWIERZCHNI TERENÓW WSKAZANYCH DO WYKUPU PRZEZ GMINĘ

Projekt planu miejscowego w stosunku do obowiązujących planów przewiduje do wykupu tylko grunty niezbędne do poszerzenia istniejącej drogi gminnej. Powierzchnia ww. gruntu wynosi ok. 379 m². Biorąc pod uwagę przeciętne ceny transakcyjne nieruchomości przeznaczonych na cele komunikacji publicznej oszacowano potencjalny koszt nabycia terenu. W związku z powyższym koszty wykupu szacuje się na poziomie:

$$379 \text{ m}^2 \times 34,00 = 12\ 886,00 \text{ zł}$$

Potencjalny koszt wykupu terenów pod poszerzenie drogi gminnej oszacowano w wysokości ok. 12 900,00 zł.

8. IDENTYFIKACJA TERENÓW O OBNIŻONEJ WARTOŚCI NA SKUTEK USTALEŃ PLANU

Zasięg zainwestowania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Miłochowice w stosunku do obowiązującego dokumentu z 2003 roku zwiększa się.

Istnieje jednak wyjątek dotyczący jednej działki, na której wcześniej dopuszczono zabudowę zagrodową a w ocenianym projekcie planu pozostawiono bez możliwości zabudowy. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez projektanta planu oraz organ sporządzający dokument wynika to z aktualnego sposobu użytkowania (teren podmokły z istniejącymi zbiornikami wodnymi).

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz

Analiza dokumentu z 1998 r., oraz ustaleń zawartych w rozpatrywanym projekcie pozwala stwierdzić, iż w kilku miejscach można znaleźć różnice. Na części terenów zrezygnowano z planowej zabudowy, przy czym szczegółową analizę poszczególnych przypadków przedstawia poniższa tabela:

<i>Lp.</i>	<i>Funkcja ustalona w planie obowiązującym</i>	<i>Funkcja projektowana</i>	<i>Wyjaśnienia</i>
1	UT (0,5558 ha)	MN 2.11	W obowiązującym planie wskazana była funkcja UT – tereny usług turystycznych. Zmiana powyższych zapisów na zabudowę mieszkaniową wynika z sąsiedztwa planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz z ustaleń studium gminy Milicz.
2	UT (0,5830 ha)	WS 2.11	W obowiązującym planie wskazana była funkcja UT – tereny usług turystycznych. Zmiana powyższych zapisów wynika z ustaleń studium gminy Milicz, z aktualnego sposobu użytkowania oraz zapisów rozporządzenia ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” mówiącego o zakazie: dokonywania zmian stosunków wodnych, oraz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.
3	MN (0,0979 ha)	WS 2.1 WS 2.2	W obowiązującym planie wskazana była funkcja MN – tereny zabudowy jednorodzinnej. Zmiana powyższych zapisów wynika z aktualnego sposobu użytkowania oraz zapisów rozporządzenia ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” mówiącego o zakazie: dokonywania zmian stosunków wodnych, oraz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.
4	MR (0,0533 ha)	WS 1.4	W obowiązującym planie wskazana była funkcja MR – tereny siedlisk rolniczych. Zmiana powyższych zapisów wynika z aktualnego sposobu użytkowania oraz zapisów rozporządzenia ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” mówiącego o zakazie: dokonywania zmian stosunków wodnych, oraz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.
5	UT (0,1120 ha)	ZL 1.2	W obowiązującym planie wskazana była funkcja UT – tereny usług turystycznych, w ramach której wyodrębniono strefę ekosystemów wodno-łąkowych). Zmiana powyższych zapisów wynika z ustaleń studium gminy Milicz, aktualnego sposobu użytkowania oraz konieczności ochrony korytarzy ekologicznych - zgodnie z zapisami rozporządzenia ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, mówiącymi o zakazie likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
6	UT (0,3121 ha)	Z 1.6	W obowiązującym planie wskazana była funkcja UT – tereny usług turystycznych (w ramach, której wyodrębniono strefę ekosystemów wodno-łąkowych). Zmiana powyższych zapisów wynika z aktualnego sposobu użytkowania oraz konieczności ochrony korytarzy ekologicznych - zgodnie z zapisami rozporządzenia ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, mówiącymi o zakazie likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
7	MR (0,1331 ha)	Z 1.4 Z 1.5	W obowiązującym planie wskazana była funkcja MR – tereny siedlisk rolniczych. Zmiana powyższych zapisów wynika z aktualnego sposobu użytkowania oraz konieczności ochrony korytarzy ekologicznych - zgodnie z zapisami rozporządzenia

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz

			ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, mówiącymi o zakazie likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
8	UT (0,8872 ha)	MN 3.1 MN 3.2	W obowiązującym planie wskazana była funkcja UT – tereny usług turystycznych. Zmiana powyższych zapisów na zabudowę mieszkaniową wynika z sąsiedztwa planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz z ustaleń studium gminy Milicz.

Tab. 1. Zestawienie funkcji ustalonych w planie obowiązującym z 1998 r. oraz planowanego przeznaczenia dla wybranych terenów opracowania, dla których projekt planu może spowodować obniżenie wartości nieruchomości

Analiza omawianych dokumentów wykazała, iż zmieniając obowiązujące ustalenia w zakresie funkcji UT - tereny usług turystycznych na tereny mieszkaniowe MN, dokonano zmian uwzględniających przede wszystkim kierunki wskazane w studium gminy Milicz oraz przeznaczenia wskazanego dla sąsiadujących terenów.

W odniesieniu do funkcji wód powierzchniowych (WS) oraz terenów zieleni (ZL i Z) wprowadzone zmiany wynikają przede wszystkim z obecnego zainwestowania (istniejące zbiorniki wodne, grunty zadrzewione i zakrzewione) jak również ze względu na ograniczenia zawarte w rozporządzeniu dotyczącym Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” z dnia 28 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Doln. Nr 88, poz. 1012 i z 2008 r. Nr 303, poz. 3494).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [art. 36, ust.1], jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37 ust. 1, żądać od gminy.

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo,
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

Ww. przepisu nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w art. 36 ust. 1 UoPiZP nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

Analizując powyższe należy uznać, że projektowane zmiany funkcji nie stanowią samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego.

9. IDENTYFIKACJA TERENÓW O POTENCJALNEJ, ZWIĘKSZONEJ WARTOŚCI NA SKUTEK USTALEŃ PLANU

Ustalenia projektu planu przewidują zmianę sposobu użytkowania dla terenów, które w obowiązującym planie były wskazane jako uprawy rolne i trwałe użytki zielone (RP), tereny lasów (RL) lub stanowiły grunty rolne nie objęte planem miejscowym. Obecnie większość terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), w mniejszej ilości wskazano zabudowę letniskową (ML), zabudowę mieszkaniowo-usługową związaną z obsługą ruchu turystycznego (MN/UT) oraz pod usługi (U).

Zgodnie z przepisami prawa wzrost wartości nieruchomości następuje wtedy, gdy nowe, wprowadzone w planie przeznaczenie jednoznacznie podniesie wartość terenu.

Poniżej zestawiono powierzchnię poszczególnego przeznaczenia terenów w projekcie planu, w obrębie których może nastąpić wzrost wartości nieruchomości (tab. 1).

<i>Lp.</i>	<i>Przeznaczenie terenu</i>	<i>Powierzchnia {ha}</i>
1.	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	34,4578
2.	zabudowa letniskowa (ML)	3,1941
3.	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego (MN/UT)	0,3916
4.	usługi (U)	0,1799
RAZEM		38,2234

Tab. 2. Zestawienie powierzchni terenów o zwiększonej wartości na skutek ustaleń planu niewchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Pozostałe tereny w zasadzie nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia oraz charakteru i sposobu użytkowania lub zmieniają je w sposób nie mający większego znaczenia dla całościowego wyniku prognozy, w związku z czym do prognozy przyjmuje się, że ich wartość nie ulegnie zmianie.

Zbycie nieruchomości po uchwaleniu planu może doprowadzić do poboru opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Zgodnie z art. 36. ust. 4 UoPiZP: "Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości

nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.

Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobiera się w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Przedmiotowy plan przewiduje w tym zakresie, iż dla terenów wskazanych pod zainwestowanie (MN, ML, MN/UT, U) ustala się maksymalny poziom opłaty 30%.

10. WPLYW PODATKÓW DO BUDŻETU GMINY

10.1. Podatek od gruntów

W związku ze zmianą sposobu użytkowania terenów objętych projektem planu, przewiduje się wzrost wpływu z tytułu podatków od gruntów do budżetu gminy. W prognozie oszacowano zmianę podatków dla nieruchomości, które aktualnie użytkowane były rolniczo. W wyniku planowanej zmiany sposobu zagospodarowania, tereny zostaną zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudową letniskową (ML), zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego (MN/UT) oraz usługami (U).

Powierzchnia terenów, od których może nastąpić wzrost poboru opłat, w obrębie obszaru objętego projektem planu, wynosi sumarycznie ok. 38,2234 ha. Grunty te stanowią w znacznej większości własność osób.

Dotychczasowy sposób użytkowania

Grunty, od których przewiduje się wzrost poboru opłat są obecnie użytkowane jako grunty rolne. Jednocześnie ww. grunty w obowiązującym dokumencie zostały ujęte jako uprawy rolne i trwałe użytki zielone, tereny leśne lub stanowią grunty rolne nie objęte żadnym planem miejscowym.

Zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS z dnia 18 października 2019 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego za rok podatkowy 2020 (M.P z 2019 r. poz. 1017) na terenie gminy przyjęto cenę 1dt jako podstawy do obliczenia podatku rolnego w 2020 r. w wysokości 58,46 zł.

Na podstawie informacji z ewidencji gruntów o klasach bonitacyjnych oraz powierzchni zajmowanej przez poszczególne klasy ustalono, że podatek rolny dla analizowanego terenu zostanie pobrany z terenów projektowanego zainwestowania nierolniczego o powierzchni ok. ok. 38,2234 ha, przy czym uwzględniono tylko te grunty, które nie są zainwestowane oraz nie stanowią własności gminy.

W celu uproszczenia i ujednoczenia obliczeń (z niewielkim skutkiem dla wyniku) przyjęto, iż dla całego obszaru do oszacowania wysokości podatku posłuży liczba hektarów fizycznych (wynikająca z

ewidencji gruntów i budynków). Zgodnie z ustawą o podatku rolnym, dla gruntów gospodarstw rolnych od 1 ha przeliczeniowego gruntów nalicza się opłatę w wysokości równowartości 2,5 q żyta, tj.: 58,46 zł x 2,5 = 146,15 zł.

$$(58,46 \text{ zł/dt} \times 2,5 \text{ dt}) \times 38,2234 \text{ ha} = 5\,586,35 \text{ zł}$$

Przyjęto: 5 586,00 zł

Projektowany sposób użytkowania

Grunty, od których przewiduje się wzrost poboru podatków w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę letniskową (ML), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego (MN/UT) oraz usługi (U).

- **tereny mieszkaniowe (MN, ML, MN/UT)**

Zgodnie z uchwałą nr XXV/118/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28.11.2019 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości, podatek od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego wynosi 0,43 zł od 1 m² powierzchni.

Na sumę powierzchni gruntów, od których przewiduje się pobieranie podatku od gruntów pozostałych składają się w całości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i letniskowej (ML) oraz częściowo tereny mieszkaniowo-usługowe (MN/UT), dla których przyjęto założenie, iż zostaną zainwestowane w ramach zabudowy mieszkaniowej w 50%. W związku z powyższym powierzchnia gruntów, od których przewiduje się pobieranie podatku od gruntów związanych z ww. zainwestowaniem wynosi 37,8477 ha (378 477 m²). Potencjalny podatek od gruntów związanych z zabudową mieszkaniową może wynieść po zainwestowaniu:

$$0,43 \text{ zł/m}^2 \times 378\,477 \text{ m}^2 = 162\,745,11 \text{ zł}$$

Przyjęto: 162 745,00 zł

- **tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (MN/UT, U)**

Zgodnie z uchwałą nr XXV/118/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28.11.2019 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości, podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków wynosi 0,95 zł od 1 m² powierzchni.

Na sumę powierzchni gruntów, od których przewiduje się pobieranie podatku od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej składają się z terenów usługowych (U) oraz w części z terenów mieszkaniowo-usługowych (MN/UT), dla których przyjęto założenie, iż zostaną zainwestowane w

ramach działalności gospodarczej maksymalnie w 50%. W związku z powyższym powierzchnia gruntów, od których przewiduje się pobieranie podatku od gruntów związanych z ww. zainwestowaniem wynosi 0,3757 ha (3 757 m²). Potencjalny podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej może wynieść po zainwestowaniu:

$$0,95 \text{ zł/m}^2 \times 3\,757 \text{ m}^2 = 3\,569,15 \text{ zł}$$

Przyjęto: 3 569,00 zł

10.2. Podatek od budynków lub ich części

- **podatek od budynków mieszkalnych (MN, MN/UD)**

Zgodnie z uchwałą nr XXV/118/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28.11.2019 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości, podatek od budynków mieszkalnych wynosi 0,81 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Zgodnie z projektem planu ustalono, orientacyjną liczbę nowo wydzielonych działek budowlanych, jakie mogą powstać w wyniku podziału nieruchomości na terenach wyznaczonej zabudowy mieszkaniowej oraz założono potencjalną powierzchnię użytkową budynków, które mogą na tych działkach powstać. Orientacyjna liczba działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości:

$$\text{dla terenów MN 1,2,3 przyjęto: } 3\,9692 \text{ m}^2 : 800 \approx 49$$

$$\text{dla terenów MN 4 przyjęto: } 18\,357 \text{ m}^2 : 1500 \approx 12$$

$$\text{dla terenów MN 5 przyjęto: } 286\,529 \text{ m}^2 : 1200 \approx 238$$

$$\text{dla terenów MN/UT przyjęto: } 3\,915 \text{ m}^2 : 1200 \approx 3$$

$$\text{dla terenów ML przyjęto: } 31\,941 \text{ m}^2 : 1500 \approx 21$$

szacunkowa ilość działek \approx 323

Na podstawie liczby projektowanych działek oraz przyjętej średniej powierzchni użytkowej domu (ok. 150 m²) oszacowano ogólną powierzchnię użytkową budynków mieszkaniowych.

$$323 \times 150 \text{ m}^2 = 48\,450 \text{ m}^2$$

W związku z powyższym potencjalny podatek po zainwestowaniu całego terenu zabudową mieszkaniową może wynieść około:

$$0,81 \text{ zł/m}^2 \times 48\,450 \text{ m}^2 = 39\,244,50 \text{ zł}$$

Przyjęto: 39 244 zł

- **podatek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (MN/UT, U)**

Zgodnie z uchwałą nr XXV/118/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28.11.2019 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości, podatek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 23,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Zgodnie z projektem planu ustalono, orientacyjną liczbę nowo wydzielonych działek budowlanych, jakie mogą powstać w wyniku podziału nieruchomości na terenach wyznaczonej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz założono potencjalną powierzchnię użytkową budynków, które mogą na tych działkach powstać. Orientacyjna liczba działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości:

$$5\ 715\ m^2 : 1\ 200\ m^2 \approx 4$$

Na podstawie liczby projektowanych działek oraz przyjętej średniej powierzchni użytkowej (ok. 150 m²) wyliczono ogólną powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (przy dość konserwatywnym założeniu, że wszystkie działki zostaną zainwestowane na usługi o takiej niewielkiej powierzchni).

$$4 \times 150\ m^2 = 600\ m^2$$

W związku z powyższym potencjalny podatek po zainwestowaniu całego terenu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej może wynieść:

$$23,90\ \text{zł za } 1\ m^2 \times 600\ m^2 = 14\ 340,00\ \text{zł}$$

Przyjęto: 14 340 zł

10.3. Przewidywane korzyści z tytułu wpływu podatków

Na sumę przewidywanych zwiększonych wpływów z tytułu podatków do budżetu gminy będzie miał podatek od budynków lub ich części (naliczony dopiero po zagospodarowaniu projektowanych terenów) oraz podatek od gruntów wskazanych do zainwestowania pomniejszony o podatek pobierany aktualnie. Wyniki przedstawiono poniżej:

$$162\ 745\ \text{zł} + 3\ 569\ \text{zł} - 5\ 586\ \text{zł} + 39\ 244\ \text{zł} + 14\ 40\ \text{zł} = 214\ 312\ \text{zł}$$

11. WPLYW Z TYTUŁU OPŁAT ADIACENCKICH

Uchwała nr XVII/66/07 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku jej podziału, ustaliła stawkę w wysokości 30%. Natomiast uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej gmina nie podjęła.

W przypadku opłaty adiacenckiej z tytułu scalania i podziału nieruchomości ustalono, że teren objęty projektem planu może podlegać takiej opłacie. W projekcie planu nie wskazano jednak granic terenów objętych taką procedurą. Stąd dla celów prognozy wskazano jedynie ewentualną wysokość opłaty z

tytułu podziału. Prawdopodobną powierzchnię nieruchomości, od których istnieje możliwość poboru opłaty adiacenckiej z tytułu podziału (ok. 18,83 ha) ustalono na podstawie projektu rysunku planu miejscowego. Na potrzeby niniejszej prognozy założono, że może ona dotyczyć ok. 50 % terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej. Biorąc pod uwagę własne doświadczenia oraz przyjęty potencjalny wzrost wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału (ok. 2%) ustalono przybliżoną wysokość wpływów z tego tytułu.

Opłata adiacencka z tytułu podziału na wniosek właściciela gruntu może wynieść ok. 64 000,00 zł w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ok. 5 500,00 zł przy maksymalnej stawce procentowej 30%.

Opłata adiacencka z tytułu podziału terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może wynieść ok. 69 500,00 zł

12. WPLYW Z TYTUŁU SPRZEDAŻY DZIAŁEK

W granicach objętych projektem planu znajdują się tereny stanowiące własność gminy Milicz, które zostały wskazane pod zainwestowanie, mogące stać się przedmiotem zbycia o łącznej powierzchni 2,0229 ha. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – MN (1,8930 ha), zabudowę letniskową – ML (0,1299 ha).

Z uwagi na to, iż wartość budynków powinna zostać wyliczona indywidualnie, gdyż ciężko przyjąć uśrednioną wartość dla różnego rodzaju obiektów w prognozie odstąpiono od ich szacowania, a jedynie wyliczono wartość gruntów przeznaczonych na poszczególne funkcje.

$$(MN) 1,8930 \text{ ha} \times 62,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,173\,660,00 \text{ zł}$$

$$(ML) 0,1299 \text{ ha} \times 57,00 \text{ zł/m}^2 = 74\,043,00 \text{ zł}$$

Potencjalna wartość wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych może wynieść ok. 1 247 700,00 zł

13. OPŁATA Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI (NIERUCHOMOŚCI, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OBROTU)

Dla terenów, które respektują dotychczasowe zainwestowanie lub należą do zasobów gminnych odstąpiono od wyliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 UoPiZP.

Zmiana sposobu użytkowania terenów w obszarze objętym projektem planu dotyczy terenów aktualnie wykorzystywanych rolniczo a w projekcie planu przeznaczonych na cele bardziej dochodowe. Zbycie nieruchomości lub jej części może przynieść realne wpływy do budżetu gminy z tytułu jednorazowej

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz

opłaty pobieranej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, przy czym opłatę, o której mowa powyżej pobiera się w okresie do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Grunty, których może dotyczyć wzrost wartości nieruchomości określa poniższa tabela.

przeznaczenie terenu w projekcie planu	pow. terenów [ha]	stan istniejący
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	34,45	niezainwestowane tereny rolnicze
zabudowa letniskowa (ML)	3,19	niezainwestowane tereny rolnicze
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego (MN/UT)	0,39	niezainwestowane tereny rolnicze
zabudowa usługowa (U)	0,18	niezainwestowane tereny rolnicze

Tab. 3. Zestawienie terenów o podwyższonej wartości.

Mimo tego, iż zbycie ww. nieruchomości lub ich części może przynieść wpływy do budżetu gminy z tytułu jednorazowej opłaty, to jednak z dużym prawdopodobieństwem należy założyć, iż nie wszystkie nieruchomości zostaną sprzedane w okresie, w którym istnieje prawo do poboru opłat.

Na podstawie przyjętych założeń określono wartość potencjalnych wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przyjmując stawkę procentową 30% - zgodnie z projektem uchwały.

W tabeli poniżej ustalono potencjalną wysokość opłaty planistycznej w przypadku zbycia wszystkich nieruchomości, dla których analizowany projekt planu miejscowego może spowodować wzrost wartości rynkowej nieruchomości (tab. 4).

Lp.	Funkcja projektowana w planie/ symbol na rysunku planu	Pow. [w ha]	Jednostkowa wartość nieruchomości [m ²]		Wartość nieruchomości		Wzrost wartości nieruchomości	Prognozowana wysokość płaty planistycznej 30%
			Przed uchwaleniem planu	Tereny inwestycyjne/ po uchwaleniu planu	Przed uchwaleniem planu	Po uchwaleniu planu		
1	2	3	3	5	6	7	8	9
1.	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	34,4578	10	62	3 445 780	21363836	17918056	5375416,80
2.	zabudowa letniskowa (ML)	3,1941	10	57	319 410	1 820637	1501227	450368,10
3.	zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MN/UT)	0,3916	10	62	39160	242792	203632	61089,60
4.	zabudowa usługowa (U)	0,1799	10	62	17990	111538	28064,40	8419,32
Razem:								5895293,82

Tab. 4. Oszacowanie potencjalnej wysokości opłaty planistycznej przypadku zbycia poszczególnych terenów zabudowy.

Łączna wartość potencjalnych wpływów do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (w przypadku zbycia w okresie 5 lat wszystkich terenów wskazanych w powyższej tabeli oraz z uwzględnieniem stawki procentowej: 30% może wynieść ok.: 5895290,00 zł.

Biorąc jednak pod uwagę praktykę oraz informacje z rynku nieruchomości, nie należy zakładać, iż w okresie, w którym Burmistrz ma prawo poboru opłaty planistycznej dojdzie do zbycia wszystkich wskazanych nieruchomości. Należy więc założyć, że oszacowany dochód nie zasili budżetu gminy lub zasili go jedynie w niewielkiej części. Oszacowanie procentowego udziału sprzedanych nieruchomości jest praktycznie niemożliwe, co wynika z faktu, iż każdy plan miejscowy sporządza się w innych warunkach rynkowych (wielkość oraz dojrzałość rynku) a także dotyczy inwestorów na różnym etapie inwestycji (od rodzinnych inwestycji „na przyszłość” aż do gotowych do natychmiastowego wejścia na rynek deweloperów).

Biorąc pod uwagę powyższe, na potrzeby niniejszej prognozy przyjęto do obliczeń cały dochód, natomiast zwraca się uwagę na jego bardzo dużą niepewność.

14. KOSZT TECHNICZNEGO PRZYGOTOWANIA TERENU DO ZABUDOWY, REALIZACJI POWIĄZAŃ INFRASTRUKTURALNYCH

14.1. Przystosowanie terenów do zabudowy

W granicach obszaru objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego znajdują się grunty gminne, które zostały wskazane pod zainwestowanie. Przystosowanie terenów do zabudowy wiąże się m.in. z podziałem terenów na działki budowlane, jednak ze względu na stosunkowo niewielką ilość działek gminnych oraz na ich wielkość, odstąpiono od ustalenia kosztów z tego tytułu.

14.2. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Projekt planu wskazuje działki budowlane na terenach, które w dużej mierze zostały wskazane do zainwestowania już w obowiązujących planach miejscowych. W związku z powyższym w niniejszej prognozie określa się koszty budowy infrastruktury nie dla całego obrębu (bo to wynika z poprzednich planów), ale wyłącznie dla nowych terenów, które wskazuje analizowany projekt planu.

Ze względu na to, iż przedmiotem analizy jest obszar wiejski, odstąpiono od analizy budowy sieci kanalizacji deszczowej, gdyż zakłada się, iż w najbliższej perspektywie istniejące rowy i istniejące urządzenia melioracyjne będą (jak dotychczas) spełniać rolę kanalizacji deszczowej.

Budowa sieci wodociągowej

Do obsługi nowych terenów MN i ML objętych niniejszym projektem planu miejscowego założono budowę sieci wodociągowej o łącznej długości sieci ok. 2200 mb.

Koszt budowy sieci wodociągowej dla nowych terenów MN i ML przyjęto na podstawie Scalonych Normatywów do Wyceny Budynków i Budowli, wg cen IV kwartał 2018 r. (obiekt nr 107, zeszyt 23). Koszt budowy sieci wodociągowej – wodociąg wiejski z rur PCV (długość ok. 2200 mb) średnica 110 mm przyjęto w wysokości 37 206,87 za 100 mb, po zastosowaniu wskaźnika dla regionu dolnośląskiego „0,88”, koszt budowy za 100 mb ustalono na poziomie 32 742,05 zł. W związku z powyższym koszt realizacji odcinka o długości 2200 m może wynieść:

$$327,42 \text{ zł} \times 2200 \text{ mb} = 720\,324,00 \text{ zł}$$

Koszt budowy ok. 2200 m sieci wodociągowej, oszacowany został dla przyjętych parametrów inwestycji w wysokości ok.: 720 300,00 zł.

Budowa sieci sanitarnej

Wieś Miłochowice jest aktualnie w części skanalizowana. Większość kosztów uzbrojenia tej miejscowości będzie wynikać z obowiązujących aktualnie dokumentów. Natomiast w niniejszej prognozie ocenie podlega tylko ta część inwestycji infrastrukturalnych, które wynikają ze wskazania do zabudowy nowych terenów w omawianym projekcie planu. Biorąc pod uwagę powyższe do obsługi nowych terenów oszacowano budowę sieci kanalizacyjnej o łącznej długości sieci ok. 2470 mb.

Koszt rozbudowy kanalizacji sanitarnej uzależniony jest m.in. od zastosowanych materiałów, długości trasy itp. Na potrzeby niniejszej prognozy przyjęto koszt za 100 mb w wysokości 217 445,53 zł – orientacyjny mnożnik przeliczeniowy dla woj. dla regionu dolnośląskiego wynosi 0,77-0,88. Ostatecznie przyjęto koszt realizacji 100 m sieci w wysokości: 191 352,00. Koszt na podstawie Scalonych Normatywów do Wyceny Budynków i Budowli nr 126, IV kwartał 2018: sieć kanalizacji sanitarnej z rur kamionkowych przekrój 200 mm, zagłębienie 2,2 do 4,07 m, posadowieni na ławie betonowej gr. 15 cm, na kanale studnie rewizyjne fi 1200mm z kręgów betonowych średnica 200 mm. W związku z powyższym koszt realizacji odcinka o długości 2470 m wyniesie:

$$191\,352,00 \text{ zł/} 100\text{m} \times 2470 \text{ m} = 4\,726\,394,40 \text{ zł}$$

Koszt budowy ok. 2470 m sieci kanalizacji sanitarnej, uzależniony jest od przyjętych rozwiązań technicznych. Na potrzeby prognozy oszacowano koszt budowy sieci z przyłączami rur kamionkowych, których łącznie ze studzienkami rewizyjnymi wynosi ok. 4 726 400,00 zł.

Należy podkreślić fakt, iż oszacowany koszt realizacji sieci infrastruktury technicznej dotyczy przyjętego rozwiązania technicznego, a wybór innego wariantu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wpłynie na zmianę prognozowanych kosztów jego realizacji. Oszacowany koszt jest tylko prognozowanym kosztem realizacji sieci i ostatecznie będzie uzależniony od wyboru materiałów oraz zweryfikowany w przetargu.

14.3. Koszty budowy sieci drogowej /drogi gminne dojazdowe/

Projekt planu miejscowego, w stosunku do obowiązujących dokumentów przewiduje do wykupu pas gruntu niezbędny do poszerzenia istniejącej drogi gminnej, co zostało poruszone w rozdziale pt.: *ROZPOZNANIE POWIERZCHNI TERENÓW WSKAZANYCH DO WYKUPU PRZEZ GMINĘ.*

Jednocześnie w projekcie planu zrezygnowano z kilku odcinków dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących planach, co oznacza, iż w stosunku do dotychczasowych ustaleń zmniejszą się potencjalne obciążenia budżetu gminy wynikające z budowy niezbędnego publicznego układu komunikacyjnego.

15. KOSZTY ZABEZPIECZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z OCHRONY ŚRODOWISKA /EKRANY, PASY ZIELENI, NASYPY ITP./

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz, nie przewidują realizacji elementów zagospodarowania wynikających z ochrony środowiska, finansowanych z budżetu gminy.

16. ZBIORCZE WYNIKI PROGNOZY– BILANS KOSZTÓW I KORZYŚCI

16.1. Zestawienie kosztów wynikających z realizacji ustaleń projektu planu

WYDATKI GMINY		
Lp.	Wyszczególnienie	Kwota ok. /w zł/
1	2	3
1.	Wykup lub zamiana terenu dla realizacji układu komunikacyjnego	12 886,00
2.	Podział nieruchomości gminnych na działki budowlane	brak
3.	Wykup lub zamiana terenu pod usługi publiczne	brak
4.	Urządzenie zieleni publicznej	brak
5.	Koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości nieruchomości	brak
6.	Rozbudowa sieci wodociągowej	720 300,00
7.	Rozbudowa sieci kanalizacyjnej	4 726 400,00
8.	Przełożenie i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej	brak
9.	Budowa lub modernizacja sieci drogowej	brak
10.	Realizacja urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska	brak
Razem koszty realizacji ustaleń planu		5 459 586,00

Tab. 5. Zestawienie kosztów realizacji ustaleń projektu planu

16.2. Zestawienie korzyści wynikających z realizacji ustaleń projektu planu

DOCHODY GMINY				
Lp.	Wyszczególnienie	Wielkość dochodów ok. /w zł/		Uwagi
		średnioroczne	jednorazowe (nie zaliczone do średniorocznych)	
1	2	3	4	5
1.	Opłata jednorazowa od wzrostu wartości nieruchomości	_____	5 895 290,00	maksymalne dochody przy stawce 30%;
2.	Zwiększony podatek od nieruchomości, w tym: grunt: budynki:	32 470,00 85 120,00	_____	
3.	Sprzedaż nieruchomości gminnych	_____	1 247 700,00	
4.	Opłata adiacencka	_____	69 500,00	
Razem korzyści wynikające z realizacji ustaleń planu		117 590,00 zł	1 317 200,00*	*Ze względu na niskie prawdopodobieństwo wpływów z tytułu opłaty planistycznej nie uwzględniono ich w sumie spodziewanych dochodów

Tab. 6. Zestawienie korzyści wynikających z realizacji ustaleń projektu planu

17. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Miłochowice, Milicz i Wałkowa w gminie Milicz w przypadku realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy oraz dochody, jakie może uzyskać w przypadku realizacji ustaleń ww. planu.

Analiza pokazała, iż w zakresie infrastruktury drogowej realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagać wykupu terenu niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi gminnej. Natomiast potencjalne, całościowe koszty związane z komunikacją (w stosunku do obowiązujących dokumentów) powinny spaść na skutek zmniejszenia długości gminnych dróg publicznych.

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała ze sporymi kosztami w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Te koszty należy jednak oceniać dwojako.

Z jednej strony, biorąc pod uwagę dotychczasowe tempo przyrostu zainwestowania w tym obrębie, ww. koszty zostaną rozłożone na wiele lat a w części przypadków ich budowa może się okazać nieopłacalna (ze względu na przydomowe oczyszczalnie ścieków).

Z drugiej strony należy pamiętać, że grunty wskazane do zainwestowania we wsi Miłochowice tylko w niewielkiej części są skanalizowane, tak więc koszt ewentualnej budowy całego systemu kanalizacyjnego będzie dużo wyższy. Należy przy tym pamiętać, iż większość tych kosztów nie jest wynikiem ustaleń ocenianego projektu planu a dokumentów już obowiązujących. Nie zmienia to faktu, iż koszty te będą znaczące, co należy mieć na uwadze podejmując decyzję o uchwaleniu planu.

W odniesieniu od prognozowanych dochodów, wejście w życie planu przyniesie korzyści w postaci wpływów do budżetu gminy. Na zwiększone dochody gminy mogą mieć wpływ podatki od gruntów i budynków oraz opłata planistyczna, a także sprzedaż działek gminnych. Należy przy tym zaznaczyć, iż wysokość rzeczywistych wpływów będzie uzależniona od tempa sprzedaży nieruchomości oraz okresu w jakim zostaną zbyte poszczególne nieruchomości. Prognozuje się, iż wpływy z tytułu opłaty planistycznej nie wystąpią lub wystąpią w niewielkiej części, stąd nie ujęto ich w tabeli podsumowującej wpływy do budżetu gminy razem.

Reasumując należy zwrócić uwagę, iż proces inwestycyjny jest procesem złożonym i czasem wymaga wielu lat, by został zrealizowany. W związku z powyższym zakładany poziom wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków może zaistnieć dopiero po upływie kilku lub nawet kilkunastu lat a spodziewane dochody mogą nie osiągnąć zakładanego poziomu. Z drugiej strony rozłożony w czasie proces inwestycyjny pozwala rozłożyć w czasie spodziewane wydatki na np. uzbrojenie terenu.

Stąd też zalecenie, aby wskazywanie nowych terenów do zainwestowania zawsze podlegało wielowarstwowej analizie oraz było realizowane w sposób jak najbardziej oszczędny.

Wrocław, dn. 10 marzec 2020 r.

dr hab. inż. Maria Hełdak