

# PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU SICINY



**Sylwia Wróbel**

uprawniona do projektowania  
w planowaniu przestrzennym

**Magdalena Szabat**

Rzeczniczka Majątkowa  
Nr uprawnień 5741



Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Siciny

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIECHLÓW OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU  
SICINY**

**SPIS TREŚCI**

1.	WSTĘP .....	1
1.1.	Przedmiot opracowania .....	1
1.2.	Cel i zakres opracowania.....	1
1.3.	Podstawa prawna opracowania.....	2
1.4.	Założenia prognozy .....	3
1.5.	Klauzule i zastrzeżenia .....	4
2.	Analiza ustaleń projektu planu .....	4
3.	Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu .....	6
3.1.	Ustalenia ogólne.....	6
3.1.1.	Wpływ ustaleń planu na dochody własne gminy i warunki wzrostu budżetu gminy .....	7
3.1.2.	Wydatki z Budżetu gminy i warunki ich zmniejszenia .....	8
3.2.	Ustalenia szczegółowe .....	10
3.2.1.	Przewidywany wpływ ustaleń planu na zmiany w podatku od nieruchomości .....	10
3.2.2.	Wpływy związane z obrotem nieruchomościami gminy .....	12
3.2.3.	Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp .....	12
3.2.4.	Wpływy z opłat adiacenckich .....	13
3.2.5.	Wpływy z opłat od czynności cywilno - prawnych.....	13
3.2.6.	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.....	14
3.2.7.	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na pozostałe wydatki gminy .....	15
4.	Podsumowanie i wnioski .....	15

## 1. WSTĘP

### 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów obejmującego**. Prognozę sporządzono na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami). Podstawę opracowania projektu planu stanowi uchwała uchwała Rady Gminy Niechlów nr VII/32/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów obejmującego część obrębu Siciny.

Plan jest elementem realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów.

Obszar opracowania planu obejmuje teren działki nr 35/4 oraz część działki nr 897/17, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów - Uchwała Nr VIII/32/2001 z dnia 28 maja 2007 r. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest w 91 % na tereny usług oświaty, oznaczone symbolem UO(1) oraz 9% na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU(1).

Celem planu jest umożliwienie adaptacji budynku na potrzeby pomocy społecznej.

### 1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie administracji gminnej prognozy finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obowiązków budżetowych, które będzie musiała wykonać po uchwaleniu planu miejscowego. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina jest zobowiązana do:

- poniesienia wydatków z budżetu gminnego,
- naliczenia i wyegzekwowania należności do budżetu, określonych przepisami prawa, a dotyczących terenu objętego uchwaleniem planu miejscowego.

Zakres przedmiotowej analizy skutków finansowych uchwalenia planu jest określony ustawowo i obejmuje wszystkie następstwa ekonomiczne, wynikające z uchwalenia planu miejscowego, w odniesieniu do różnic:

- w przeznaczeniu terenów,
- warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
- systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wymagany zakres prognozy określa §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). Zgodnie z tym rozporządzeniem prognoza skutków finansowych uchwalenia planu 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, inne dochody

**Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Siciny**

związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu 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, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Zakres terytorialny opracowania prognozy pokrywa się z obszarem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następstwa skutków uchwalenia planu zagospodarowania pod względem prawnym i finansowym dotyczą 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.

Zadaniem planu jest równoważenie interesów publicznych i prywatnych. Negatywne skutki planu, naruszające interesy właścicieli lub użytkowników wieczystych, z mocy prawa podlegają roszczeniom adekwatnym i równoważącym straty spowodowane zmianą lub uchwaleniem planu. Roszczenia te stają się obciążeniami gminy. Z drugiej strony procesy planistyczne i następujące w ich konsekwencji działania inwestycyjne (głównie dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej) skutkują wzrostem wartości nieruchomości. Wzrost ten spowodowany jest w dużej mierze działaniami gminy, które oczywiście obciążają budżet gminy. Z tego powodu funkcjonują konstrukcje prawne renty planistycznej i opłaty adiacenckiej, rekompensujące gminie część kosztów poniesionych w skutek przeprowadzania procesów planistycznych i inwestycyjnych.

Skutkiem finansowym uchwalenia planu będą obciążenia i dochody gminy, powstałe w następstwie wejścia w życie przepisów prawa miejscowego.

### **1.3. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Podstawę prawną jej sporządzenia stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami),
- 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).

Ponadto przy tworzeniu prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące akty prawne i przepisy wykonawcze:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.*),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (*tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.*),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.*);

**Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Sicity**

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 ze zm.*),
- Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 r. (*tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1170*),
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (*tekst jednolity z 2019 r. poz. 1519*)
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (*tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1530 ze zm.*),
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (*tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 817 ze zm.*),
- Uchwała Nr III/12/2018 Rady Gminy Niechlów z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest pkt 5 art. 17 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tj. Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późniejszymi zmianami*) opisujący 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”.

Art. 36 ww. ustawy 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.

#### **1.4. ZAŁOŻENIA PROGNOZY**

Niniejsza prognoza zakłada horyzont czasowy na poziomie 10 lat od momentu uchwalenia planu miejscowego i nie uwzględnia się w niej trendu czasowego, warunków zmiennych na rynkach finansowych i nieruchomości, wzrostu podatku od nieruchomości, oraz czynników egzogenicznych.

Dane wejściowe do prognozy:

- Materiały analityczne: analiza własności gruntów, analiza transakcji kupna – sprzedaży, analiza zmian funkcji urbanistycznych powodujących wzrost lub obniżenie wartości terenu, analiza niezbędnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.
- Ustalenie orientacyjnych wartości terenów w stanie istniejącym.
- Prognoza wskaźnika wzrostu lub obniżenia wartości terenów dla poszczególnych funkcji ustalonych w projekcie zmiany planu miejscowego.
- Prognoza 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.
- Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wskaźnikowo wyliczone wydatki związane z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

### 1.5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Prognoza skutków finansowych nie jest aktem prawnym, nie stanowi integralnej części planu miejscowego i nie podlega wyłożeniu. Pełni funkcję informacyjną dla Wójta i Radnych na etapie projektu planu.
- Prognoza skutków finansowych stanowi szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań.
- Niniejsze opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie jest operatem szacunkowym. Podane wartości w odniesieniu do powierzchni, długości i wartości są szacunkowe.
- 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. ANALIZA USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Plan miejscowy 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.

Plan określa sposoby zagospodarowania terenów, zabudowy i uzbrojenia technicznego.

**Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Siciny**

**Tabela 1. Zestawienie skutków ustaleń projektu planu miejscowego**

Numer zmiany	Podstawowe dane			Prognozowane przychody gminy							Prognozowane koszty gminy			
	Funkcja istniejąca	Funkcja po zmianie wprowadzeń ustaleń planu	Powierzchnia terenu zmiany (całkowita) w ha	Oplata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości	Oplaty adiacenckie	Infrastruktura techniczna	Scalenie i podział	Podział	Wzrost podatku od nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości komunalnych	Oplata od czynności cywilno prawnych	Odzzkodowanie za spadek wartości nieruchomości	Wykup nieruchomości na cele publiczne	Koszty wyposażenia w infrastrukturę techniczną
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.	RU(1) Działka nr 897/17 własność KOWR	U(1)	0,0421	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
2.	UO(1) Działka nr 897/17 własność KOWR	U(1)	0,1309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	UO(1) Działka nr 35/4 własność gmina	U(1)	0,2639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Plan miejscowy określając przeznaczenie podstawowe terenu jako tereny usług wprowadza ograniczenie zakresu usług do usług opieki społecznej, zdrowia, oświaty, kultury. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczone jedynie do 20 % powierzchni użytkowej budynku ustala usługi handlu detalicznego, gastronomii, usług administracji i usług biurowych oraz dodatkowo dopuszczone na powierzchni nie przekraczających 50 % działki ustala: usługi rekreacyjno-wypoczynkowe, usługi sportu (realizowane jedynie jako obiekty i urządzenia terenowe), drogi wewnętrzne, ścieżki piesze i rowerowe, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona. Tym samym ustalenia planu ograniczają prowadzenie usług na terenie do usług celu publicznego.

Główne skutki finansowe planu wiążą się z nieznacznym spadkiem podatku od nieruchomości i opłatą planistyczną w związku z przejęciem części nieruchomości stanowiącej własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Na cele określone w ustaleniach planu możliwe jest nieodpłatne pozyskanie przez gminę od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości, dlatego nie prognozuje się kosztów wykupu tych nieruchomości.

W prognozie nie szacuje się kosztów adaptacji budynku do przewidywanego celu ośrodka opieki społecznej, w tym kosztów jego remontów. Plan nie stanowi nakazu realizacji inwestycji tylko jej dopuszczenie, a w tym przypadku zmiana planu ustala jedynie rozszerzenie ustalonego jednego celu publicznego usług oświaty o usługi opieki społecznej, zdrowia, kultury. Konieczność remontu i odrestaurowania istniejącego budynku wynika już z istniejącej sytuacji formalno - prawnej i rzeczywistej obiektu a nie z ustaleń projektu planu miejscowego.

### **3. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU**

#### **3.1. USTALENIA OGÓLNE**

Następstwa skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno Gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych zmianą planu. 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.

Do ustalonych w projekcie miejscowego planu zapisów, które wpływać 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 projekcie planu parametrów kształtowania zabudowy, w tym: wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i nieprzekraczalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz ograniczeń w jej lokowaniu);
- wykorzystanie istniejących systemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, wprowadzenie zabudowy na teren nie wymaga inwestycji publicznych w ich zakresie.

Skutkiem przyjęcia planu będą obciążenia i dochody gminy, powstałe w następstwie jego uchwalenia. Wyróżnić można bezpośrednie i pośrednie 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 planu można podzielić również na inwestycyjne i operacyjne. Pierwsze 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 zmiany planu. Do tej grupy zaliczono wpływy z tytułu podatków od gruntów i budynków.

Uchwalenie planu może wpłynąć na wysokość dochodu gminy poprzez:

- opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy opizp,
- wpływy z podatku od nieruchomości,
- wpływy związane z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływy z opłat adiacenckich,
- wydatki związane z realizacją inwestycji należących do zadań własnych gminy.



### 3.1.1. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA DOCHODY WŁASNE GMINY I WARUNKI WZROSTU BUDŻETU GMINY

Możliwe źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w tabeli poniżej.

Tabela 2. Źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.	<b>Opłata (renta) planistyczna</b>	ponosi właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość do 5 lat od jego wejścia w życie – opłata naliczana w wysokości do 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany mpzp
2.	<b>Opłaty adiacenckie</b>	- z tytułu podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalona przez zarząd w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% 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 50% 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).
3.	<b>Dochody z podatku od nieruchomości</b>	- zmiana podatku rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości, - podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem.
4.	<b>Dochody związane z obrotem nieruchomościami</b>	podatki od czynności cywilno-prawnych.
5.	<b>Inne dochody</b>	dochody z podatku od działalności gospodarczej.

#### Opłata (renta) planistyczna

Możliwość pozyskania opłaty ustalona została ustawowo tylko w ciągu pięciu lat od daty uchwalenia planu miejscowego. Opłatę gmina nalicza z chwilą, gdy nowe działki są przedmiotem kupna – sprzedaży i do gminy wpływa akt notarialny tej transakcji. Dotyczy to wyłącznie terenów zbywanych przez osoby fizyczne. Rentą planistyczną nie są objęte działki budowlane zbywane przez gminę. Zbyt duża podaż działek na rynku gminnym może pozbawić gminę sporej części dochodu.

#### Opłaty adiacenckie

Gmina może pobierać opłaty adiacenckie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Konieczna jest odpowiednia uchwała Rady Miejskiej o takich opłatach.

#### Dochody z podatku od nieruchomości

Dochody gminy z podatku od nieruchomości:

- od gruntu zainwestowanego wyłączonego z produkcji rolniczej,
- od budynków.

Gmina nalicza podatek, gdy spełnione zostaną następujące warunki:

- działka musi zostać zabudowana. Budynek działalności gospodarczej musi otrzymać decyzję na użytkowanie, a w przypadku budynków mieszkalnych zaświadczenie o oddaniu budynku do użytkowania,
- właściciel nieruchomości przekazuje do gminy wypełniony druk oświadczenia podatkowego.

Największe korzyści budżetowi gminnemu przynosi podatek od nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, następnie w dalszej kolejności od terenów zabudowy mieszkaniowej.

### Udział gminy w podatku dochodowym mieszkańców

Wzrost liczby stałych mieszkańców związany z nim wzrost liczby osób zatrudnionych – zarabiających, zwiększa udział gminy w podatku dochodowym mieszkańców. Miejsce zatrudnienia nie ma znaczenia, czy w gminie czy poza gminą istotne jest zameldowanie na terenie gminy.

### Warunki wzrostu budżetu gminy

- konieczność posiadania terenów pod inwestycje związane z różną działalnością gospodarczą, dla budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego;
- posiadanie uzbrojonych terenów działalności gospodarczej i terenów mieszkaniowych, ciągłe, dostrzegalne podnoszenie poziomu życia mieszkańców, przez zapewnienie dobrych warunków kształcenia i wychowania młodzieży;
- rozwijanie lokalnej infrastruktury społecznej i technicznej zachęcającej do imigracji, do osiedlania się w gminie nowych mieszkańców.

Przedstawione w powyższych zestawieniach źródła dochodów gmin dotyczą wszystkich możliwych przypadków wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 3.1.2. WYDATKI Z BUDŻETU GMINY I WARUNKI ICH ZMNIEJSZENIA

Przedstawione w poniższym zestawieniu obciążenia dochodów gmin będące następstwem uchwalenia planu lub jego zmiany dotyczą wszystkich możliwych przypadków wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tabela 3. Obciążenia finansowe gmin będące następstwem uchwalenia planu lub jego zmiany.**

1.	<b>Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach</b>	Gmina ponosi skutki prawne w związku z uchwaleniem m.p.z.p.: - 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, - 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.
2.	<b>Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości, do realizacji celów publicznych</b>	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: - drogi, - tereny zielone, - inne lokalne cele publiczne.
3.	<b>Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury</b>	Do zadań gminy należy budowa: - dróg, - sieci kanalizacyjnej, - sieci deszczowej, - sieci wodociągowej, - oświetlenia ulic, - urządzenia terenów zielonych.
4.	<b>Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego</b>	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);
- 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.

### Wykup terenu przez gminę pod drogi publiczne i inne cele publiczne

Obowiązek wykupu przez gminę terenów pod drogi publiczne - gminne powstaje z chwilą fizycznego i formalnego utworzenia działek i nadanie im numerów ewidencyjnych. Wydatki związane z wykupem terenów pod drogi publiczne jest dużym obciążeniem dla budżetu gminnego. Według wielu orzeczeń prawnych, nie ma znaczenia zapis w planie miejscowym, że droga jest określona jako wewnętrzna, co oznaczałoby, że gmina nie będzie drogi musiała wykupić. Zaliczenie drogi, wynikającej z planu miejscowego, do kategorii dróg gminnych następuje uchwałą rady gminy. Jednak pierwszorzędnym kryterium określającym przyszłą kategorię drogi są zapisane w planie miejscowym parametry techniczne nowej drogi. Jeżeli drodze w planie miejscowym nadano parametry techniczne wynikające z ustawy o drogach publicznych, to uchwałą rady gminy określa kategorię tej drogi jako gminną, publiczną i powstaje obowiązek wykupu.

### Scalanie i podział gruntów

Nakłada na gminę obowiązek obsługi administracyjnej i finansowej tego procesu. Przedmiotowy plan miejscowy nie przewiduje dla żadnego obszaru konieczności scaleń i podziałów wtórnych. W przypadku jednak, gdy plan miejscowy wywołuje konieczność scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości na danym obszarze (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami) wydatki na ten cel z budżetu gminy mogą być znaczne.

### Budowa dróg i infrastruktury technicznej

Gmina jest zobowiązana do wybudowania, a następnie do utrzymania: wodociągu, kanalizacji ściekowej sanitarnej i deszczowej, sieci oświetlenia ulic i do pobudowania dróg (jezdni, chodników oraz do nasadzenia drzew). Wydatki budżetowe są bardzo wysokie, rozkładane na wiele lat. Ciągłe poszukiwane są źródła finansowania tych inwestycji. W przypadku, gdy działki na osiedlu wyznaczonym na podstawie planu miejscowego powoli się zabudowują, a teren nowej zabudowy jest

oddalony od głównych ciągów infrastruktury technicznej, to koszty uzbrojenia technicznego oraz koszty budowy dróg bardzo wzrastają.

Zakład energetyczny i gazowniczy zaplanują i realizują inwestycje w terenie, gdzie wynik analizy opłacalności jest dodatni. Często realizacja inwestycji tych zakładów jest opóźniana z powodów ekonomicznych. Wówczas występują bardzo silne naciski nowych mieszkańców na gminę w celu wybudowania sieci elektroenergetycznej, a następnie gazowej. Wydatki dodatkowe gmina może realizować, gdy wywiąże się z zadań podstawowych.

## 3.2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### 3.2.1. PRZEWIDYWANY WPŁYW USTALEŃ PLANU NA ZMIANY W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (*tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1170*) oraz na podstawie uchwały Nr III/12/2018 Rady Gminy Niechlów z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości. Zgodnie z ww. uchwałą Rady Gminy Niechlów stawki podatku od nieruchomości dla terenów, których ustalenia planu dotyczą, wynoszą:

#### 1. Od gruntów:

- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - **0,49 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni**.

#### 2. Od budynków lub ich części:

- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **7,00 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

Dla przedmiotowego terenu nie prognozuje się wystąpienia wzrostu podatku od nieruchomości. W związku z ustaleniami planu, w wyniku potencjalnej możliwości przejęcia przez samorząd gminny nieruchomości – części działki nr 897/17 prognozuje się wystąpienie spadku podatku od nieruchomości związanej z przejęciem nieruchomości gruntowej niezabudowanej przez samorząd gminny, z czym wiąże się ustanie podatku od nieruchomości. Prognozowany spadek podatku od nieruchomości dotyczy wyłącznie części terenu przeznaczonego w obowiązującym planie na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU(1), ponieważ potencjalne przejęcie części działki ustalonej w planie pod usługi oświaty wynika z ustaleń obowiązujące planu i może nastąpić niezależnie od analizowanej zmiany planu.

**Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Sicity**

**Tabela 4. Spadek podatku od gruntów objętych zmianą przeznaczenia w projekcie planu (1 rok)**

Lp.	Oznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym planem	Oznaczenie terenu zgodnie z projektem planu	Przybliżona powierzchnia terenu objętego zmianą [m <sup>2</sup> ]	Stawka podatku istniejącego użytkowania [zł/m <sup>2</sup> ]	Stawka podatku przeznaczenia gruntów wynikającego z ustaleń projektu planu [zł/m <sup>2</sup> ]	Spadek stawki podatku [zł/m <sup>2</sup> ]	Spadek podatku 1 rok w zł
1	RU(1) Działka nr 897/17 własność KOWR	U(1)	421	0,49	0	0,49	206

[podatek od gruntów] = [powierzchnia przeznaczona pod nowe przeznaczenie] x [stawka podatku]

**Roczny spadek podatku od gruntów = 206 zł.**

**Podatek od nieruchomości – prognoza w okresie 10 lat**

Przy prognozowaniu podatku od nieruchomości szczególnie istotny jest rozkład podatku w czasie w okresie prognozy. Podatki od nieruchomości pobierane są w okresach rocznych od faktycznego użytkowania gruntów oraz od oddanych do użytku budynków. Błędym założeniem byłoby przyjęcie, że już następnego dnia po uchwaleniu planu 100 % nieruchomości będzie użytkowane i zainwestowane zgodnie z planem. Proces inwestycyjny związany z realizacją ustaleń planu jest rozciągnięty w czasie.

W przedmiotowej szczególnej sytuacji przyjęto założenie, że proces przygotowania przejęcia nieruchomości przez samorząd gminny zajmie 1-2 lat i obejmie całą część nieruchomości Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa ustaloną pod cel publiczną w planie. Zaistnienie spadku podatku od nieruchomości prognozuje się od 3 roku w pełnej wysokości.

**Tabela 5. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości w okresie 10 lat funkcjonowania planu**

Wzrost podatku	Roczny wzrost podatku przy 100% zainwestowaniu gruntów zgodnie z planem	Rok										Prognozowane skutki finansowe w okresie 10 lat w zł	
		Procentowy prognozowany wzrost podatku w danym roku*											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
		0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
od nieruchomości (grunty)	6776	0	0	206	206	206	206	206	206	206	206	206	1 648

**Prognozuje się spadek podatku od nieruchomości w okresie prognozy w kwocie = 1 648 zł.**

Oceniając skutek związany ze spadkiem podatku od nieruchomości należy wziąć pod uwagę, że wynika on z pozyskania nieodpłatnie na rzecz samorządu gminnego nieruchomości o wartości wyższej niż prognozowane zmiany w dochodach wynikających z podatku od nieruchomości

### 3.2.2. WPŁYWY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY

Na obszarze objętym przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z przeznaczeniem obszaru opracowania planu na cele publiczne nie prognozuje się wystąpienia dochodów związanych z obrotem nieruchomościami gminnymi.

### 3.2.3. OPŁATY I ODSZKODOWANIA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 36 USTAWY OPZIP

Kategorie wydatków:

- **odszkodowania za ograniczenie lub brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy – nie występuje,**
- **odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości – nie występuje,**
- **wykupienia nieruchomości – nie występuje,**
- **zamiany nieruchomości za dopłatą – nie wystąpią.**

Uchwalenie planu nie ograniczy i nie wpłynie negatywnie na korzystanie z niektórych nieruchomości lub ich części, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie objętych planem jednostek, w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Uchwalenie planu nie daje więc przesłanek do kierowania do gminy żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie prognozuje się więc wydatków związanych z odszkodowaniami, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ww. ustawy.

**Wykup nieruchomości na obszarze planu nie zachodzi** w związku z regulacjami ustawy z dnia 19 października 1991 r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 817 ze zm.), które stanowią w art. 24 ust. 5 pkt 1 lit c, iż:

*„Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz – pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.*

Projektowane przeznaczenie podstawowe obszaru: tereny usług opieki społecznej, zdrowia, oświaty, kultury zgodne jest z regulacjami ww ustawy i część działki nr 897/17 może być przejęta przez samorząd gminy nieodpłatnie.

Ustalenie stawek „renty planistycznej” jest – w świetle wymagań art. 36 ust. 4 ustawy – obowiązkowe w związku z tym plan ustalił 1% stawkę.

**Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Siciny**

W obszarze opracowania planu nie zachodzi sytuacja sprzedaży nieruchomości a zbycia nieodpłatnego nieruchomości, a skutek dotyczy w obszarze planu jedynie tej części działki nr 897/17, która w obowiązującym planie przeznaczona była na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone symbolem RU(1).

W oparciu o analizę ogłoszeń na lokalnym rynku nieruchomości przyjęto następujące szacunkowe średnie jednostkowe wartości gruntów:  
gruntów terenów obsługi gospodarki rolniczej: 30/m<sup>2</sup> i zabudowy usługowej 40 zł/m<sup>2</sup> zł.

**Tabela 6. Wyliczenia wartości opłaty planistycznej**

Lp.	Oznaczenie terenu zgodnie z projektem planu	Szacunkowa wartość nieruchomości przed zmianą	Szacunkowa wartość nieruchomości po zmianie	Stawka opłaty planistycznej	Prognozowane wysokość opłaty planistycznej
1.	U(1) (działka nr 897/17 w części w obowiązującym planie przeznaczonym na RU(1))	12630	16840	1%	42,10 zł

**Prognozuje się opłatę planistyczną w kwocie = 42,10 zł.**

### **3.2.4. WPŁYWY Z OPŁAT ADIACENCKICH**

W związku z brakiem konieczności realizacji nowej infrastruktury technicznej na terenie oraz brakiem istotnego wpływu na wartość nieruchomości działki wydzielonej z terenu działki nr 897/17 nie prognozuje się wystąpienia skutków finansowych wynikających z opłat adiacenckich.

### **3.2.5. WPŁYWY Z OPŁAT OD CZYNNOŚCI CYWILNO - PRAWNYCH**

Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm.), określając źródła dochodów samorządów, ustala opłatę od czynności cywilnoprawnych, jako jeden z dochodów gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. z 2017 r. poz. 1150) stawka podatku od sprzedaży nieruchomości wynosi 2%. Skutkiem uchwalenia planu jest wzrost tego podatku w wyniku uchwalenia planu.

Obrót nieruchomościami na terenie objętym planem dotyczy jednostki samorządowej i Skarbu Państwa, które są wyłączone z obowiązku podatkowego w sytuacji zbycia nieruchomości jak i zajdzie na obszarze opracowania planu.

**W związku z powyższym nie prognozuje się wystąpienia wpływu z opłat od czynności cywilno – prawnych.**

### 3.2.6. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Ustawa o samorządzie gminnym określa następujące zadania własne gminy:

„W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

(...)

2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów 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 unieszkodliwienia odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz (...),

7) gminnego budownictwa mieszkaniowego (...),

10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (...),

12) zieleni gminnej i zadrzewień.”

Szczegółowy zakres obowiązków gminnych w tym zakresie precyzują odrębne ustawy, m.in. ustawa prawo energetyczne, ustawa o drogach publicznych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Ta ostatnia nakłada obowiązek budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych ustalonych przez gminę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przedsięwzięcie wodociągowo – kanalizacyjne lub jednostkę gminną, która prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków.

Gmina jest zobowiązana do pobudowania, a następnie do utrzymania dróg dojazdowych, wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wydatki budżetowe są bardzo wysokie, rozkładane na wiele lat. Ciągłe poszukiwane są źródła finansowania tych inwestycji.

Zakład energetyczny i gazowniczy zaplanują i realizują inwestycje w terenie, gdzie wynik analizy opłacalności jest dodatni. Często realizacja inwestycji tych zakładów jest opóźniana z powodów ekonomicznych. Występują wówczas bardzo silne naciski nowych właścicieli na gminę w celu wybudowania sieci elektroenergetycznej, a następnie gazowej. Wydatki dodatkowe gmina może realizować, gdy wywiąże się z zadań podstawowych.

#### System komunikacji

Plan nie wprowadza zmiany w systemie komunikacyjnym obszaru – **nie prognozuje się kosztów związanych z realizacją dróg w skutek ustaleń planu**

#### Sieci infrastruktury technicznej

Plan nie wprowadza zmian w systemie infrastruktury technicznej – nieruchomości zlokalizowana jest w środku wsi w bezpośrednim dostępie do istniejących systemów infrastruktury technicznej – brak jest potrzeb inwestycyjnych w zakresie układu infrastrukturalnego wykraczającego poza potrzeby wynikające z obowiązującego planu.



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

Kategorie wydatków:

- **odszkodowania za ograniczenie lub brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy – nie występują,**
- **odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości – nie występują,**
- **wykupienia nieruchomości – nie występują,**
- **zamiany nieruchomości za dopłatą – nie występują.**

## 4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z przedmiotowym projektem planu ma charakter regulacyjny, rozszerzający istniejące przeznaczenie terenu na cele publiczne z usług oświaty na usługi opieki społecznej, zdrowia, oświaty i kultury. Zmiana taka nie wpływa istotnie na wartość nieruchomości w granicach planu, na podstawie opodatkowania nieruchomości oraz na pozostałe formalno - prawne warunki obszaru mogące mieć wpływ na finanse gminy.

Główne skutki finansowe planu wiążą się z nieznacznym spadkiem podatku od nieruchomości i opłatą planistyczną w związku z przejęciem części nieruchomości stanowiącej własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Na cele określone w ustaleniach planu możliwe jest nieodpłatne pozyskanie przez gminę od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości, dlatego nie prognozuje się kosztów wykupu tych nieruchomości. W związku z strukturą własności obszaru opracowania planu nie zachodzi nawet okoliczność zaistnienia opłaty od czynności cywilno – prawnych.

W prognozie nie szacuje się kosztów adaptacji budynku do przewidywanego celu ośrodka opieki społecznej, w tym kosztów jego remontu i restauracji. Plan nie stanowi nakazu realizacji inwestycji określa prawo miejscowe umożliwiające, ograniczające lub zakazujące ich realizacji. Konieczność remontu i odrestaurowania istniejącego budynku wynika już z istniejącej sytuacji formalno - prawnej i rzeczywistej obiektu a nie z ustaleń projektu planu miejscowego.

Nie prognozuje się również wystąpienia skutków finansowych związanych z roszczeniami wynikającymi z uniemożliwienia korzystania lub obniżenia wartości nieruchomości.

Nie prognozuje się wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Prognozuje się wystąpienie spadku podatku od nieruchomości w wysokości 1 648 zł. Oceniając skutek związany ze spadkiem podatku od nieruchomości należy wziąć pod uwagę, że wynika on z pozyskania nieodpłatnie na rzecz samorządu gminnego nieruchomości o wartości znacznie wyższej niż prognozowane zmiany w dochodach wynikających z podatku od nieruchomości

Prognozowany potencjalny dochód z opłaty planistycznej w wysokości 42,10 zł nie ma wpływu na budżet gminy.

**Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechlów  
obejmującego część obrębu Siciny**

**Tabela 7. Zbiorcze zestawienie wydatków (kosztów, strat) i wpływów (efektów) w ciągu 10 lat funkcjonowania planu.**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wydatki w zł</b>	<b>Wpływy w zł</b>
1.	Opłata planistyczna	-	<b>42,10</b>
2.	Opłata adiacencka	-	-
3.	Wzrost podatku od nieruchomości	-	-
5.	Sprzedaż nieruchomości gminnych	-	-
6.	Opłata od czynności cywilnoprawnych	-	-
7.	Wykup gruntów na cele publiczne	-	-
8.	Koszty infrastruktury technicznej	-	-
9.	Koszty budowy dróg	-	-
10.	Spadek podatku od nieruchomości	<b>1 648</b>	-
11.	Odszkodowanie za spadek wartości od nieruchomości	-	-
<b>OGÓŁEM:</b>		<b>1 648</b>	<b>42,10</b>

<b>BILANS</b>	<b>- 1 605,90</b>
---------------	-------------------

W opracowaniu skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizie poddano skutki, które można mierzyć w walorach ekonomicznych. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie są przedmiotem rozważania. 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 zmiany planu i innych roszczeń finansowych.

Wynikające z prognozy wielkości dochodów gminy oraz wielkości kosztów spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zależne m.in. od aktualnego ruchu na rynku nieruchomości, aktywności inwestycyjnej i aktualnych dla danego roku stawek podatku od nieruchomości.

Ustalenia planu uznaje się za finansowo uzasadnione i zrównoważone.