



s.c. URBANISTYKA I GEOLOGIA J.S. BRAWATA

45-429 OPOLE, ul. WILSONA 58/4 tel./fax 77 4027815, e-mail: geoplan.sc@neostrada.pl

PROGNOZA

**SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI STRZELECZKI gm. Strzeleczki**

Opracowała:

mgr Agnieszka Brawata

Opole – 2012/2013 r.

ZAWARTOŚĆ :

	<i>str. nr</i>
1.0. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY	3
1.1. Podstawa prawna opracowania	3
1.2. Wykorzystane materiały	3
2.0. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA	4
3.0. PLANOWANE GMINNE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO	6
3.1. Inwestycje w zakresie komunikacji drogowej.....	6
3.2. Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej	6
4.0. SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA PLANU.....	6
4.1. Szacunek wydatków związanych z uchwaleniem planu.....	7
4.2. Szacunek przychodów związanych z uchwaleniem planu	7
5.0. WNIOSKI – zestawienie zbiorcze	9

1.0. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

1.1. Podstawa prawna opracowania

Niniejsza prognoza skutków finansowych uchwalenia planu odnosi się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczy. Opracowanie ma na celu wskazanie uwarunkowań ekonomiczno-finansowych, wiążących się z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności obejmuje określenie wydatków związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w obszarze planu, również spodziewanych przychodów wynikających z wyznaczenia nowych funkcji terenów w granicach objętych planem.

Wymóg sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego ustala art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 15 87).

Zgodnie z § 11 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 15 87) w prognoza powinna zawierać :

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne gminy, obejmujące wpływy ze sprzedaży, z podatku od nieruchomości, z obrotu nieruchomościami, z opłat planistycznych i adiacenckich,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz opłaty związane z wykupem nieruchomości przez gminę
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

1.2. Wykorzystane materiały

- [1] Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczy, opracowanie GEOPLAN Opole –2012/ 2013 r.
- [2] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczy przyjęte uchwałą Rady Gminy Strzeleczy nr X/36/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r.
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm)
- [4] Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm.)
- [5] Ustawa z dn1a 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U z 2006 r. Nr 136 poz, 969 z późn. zm.)
- [6] Uchwała Rady Gminy Strzeleczy z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości
- [7] Załącznik nr 1 do ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 ze zm.)

Ponadto wykorzystano dane dotyczące wartości rynkowej gruntów i realizacji inwestycji w obszarze woj. opolskiego, pochodzące z różnych źródeł (dane G.U.S., ogłoszenia prasowe, agencje obrotu nieruchomościami, przetargi).

2.0. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA - USTALENIA PLANU WYWOŁUJĄCE SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY

Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. 430 ha t.j. ok. 15 % powierzchni całego sołectwa w granicach administracyjnych, w znacznej części są to tereny zabudowane:

- najstarszej części Strzeleczek, rozmieszczonej przy południowym brzegu rzeki Biała - wokół Rynku oraz wychodzących z niego głównych ulic: Prudnickiej, Sienkiewicza, Młyńskiej oraz wzdłuż ul. Kościelnej i ul. Słowackiego,
- przysiółek (dzielnica) Zbychowice – nowsza, niewyodrębniona administracyjnie, północna część Strzeleczek, z dominującą luźną zabudową szeregową wzdłuż ulic Opolskiej i Niemodlińskiej,
- najmłodszą, wschodnią i południową część wsi, zlokalizowaną w rejonie ulic Sobieskiego i Sienkiewicza (droga wojewódzka nr 409 Strzelce Opolskie - Dębina), Ogrodowej, Polnej, Dworcowej i ul. Osiedle.

W planie założono zwiększenie liczby mieszkańców Strzeleczek o ok. 400 osób (ok. 160 nowych działek budowlanych jednorodzinnych. Dla poszczególnych funkcji przeznaczono nowe tereny, i tak - dla:

- 1) planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ok. 15,0 ha
- 2) planowanej zabudowy usługowej – ok. 6,5 ha,
- 3) planowanej zabudowy produkcyjnej i magazynowej – ok. 7,5 ha
- 4) planowanej komunikacji publicznej – ok. 10,0 ha

W projekcie planu wyznaczono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w tym planowane nowe zespoły mieszkaniowe. Nowe tereny mieszkaniowe obejmują 160 działek budowlanych o średniej powierzchni 940 m². Istnieje ponadto możliwość wydzielenia pojedynczych działek budowlanych w lukach istniejącej zabudowy.

W ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej - 600 m², w bliźniaczej 350 m², przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż (odpowiednio) 16 i 12 m. Wysokość zabudowy mieszkalnej w istniejących i nowych zespołach mieszkaniowych - do 2 kondygnacji naziemnych, nie wliczając użytkowego poddasza w stromym dachu dwuspadowym lub wielospadowym o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°.

Dopuszczono w zabudowie jednorodzinnej budowę nie więcej niż 2 towarzyszących jednokondygnacyjnych budynków garażowo-gospodarczych. Ponadto zapisy projektu planu dopuszczają na istniejących i nowych terenach MN usługi nieuciążliwe.

- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczone symbolami od MN,U-1 do MN,U-20, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę usługową, obejmujące w większości przekształconą już zabudowę zagrodową. Plan przewiduje możliwość wydzielenia na terenach MN,U odrębnych działek zabudowy usługowej oraz możliwość przekształcenia funkcji istniejących budynków, w tym rolniczych, na funkcje usługowe z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco wpłynąć na środowisko.
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, obejmujące jeden istniejący budynek z przyległościami. W planie przewidziano zagospodarowanie terenu odpowiednio do funkcji - budowę odpowiedniej ilości miejsc postojowych, obiektów małej architektury, placów zabaw, zieleni, dróg wewnętrznych. Dopuszczono budowę drugiego budynku o wysokości do 5 kondygnacji.
- 4) Tereny usług U (usług komercyjnych i publicznych), UP (usług publicznych), U,P (usług i obiektów produkcyjno-usługowych), UW (usług wyznaniowych), KS (obsługi komunikacji samochodowej). Liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu z wyjątkiem terenów UW, na których nie limituje się wysokości budynków.
- 5) Tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS, przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, przeznaczenie drugorzędne: miejsce obsługi podróżnych. Jest to powiększony teren istniejącej stacji paliw. Zabudowę można realizować jako jeden obiekt wielofunkcyjny, lub zespół obiektów, wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych.
- 6) Tereny oznaczone symbolem PU, o przeznaczeniu podstawowym: tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów. Ustalono tam lokalizację:
 - obiektów produkcyjnych i usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
 - baz transportowych oraz składów i magazynów, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
 - budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych.Ustalono wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i administracyjnych: do 12 m, chyba że wymagania technologiczne wymagają większej wysokości
- 7) Tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: US, stanowią istniejące boisko w południowej części Strzeleczek oraz ogólnie dostępne boiska przy gimnazjum. Plan dopuszcza na tych terenach realizację boisk i hal sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obiektów służących sportom kwalifikowanym i urządzeń towarzyszących - szatni, natrysków i małej gastronomii.

- 8) Tereny zieleni urządzonej: ZP – tereny zieleni publicznej urządzonej – parkowej, przyulicznej i skwerów, stanowiące symboliczną zielenią istniejącą w postaci wysepek na głównych skrzyżowaniach ulic oraz w Rynku, ponadto: ZPp - tereny planowanej zieleni publicznej urządzonej w postaci niewielkiego parku o powierzchni 0,5 ha przy ul. Sobieskiego oraz ZC – teren cmentarza istniejącego, powiększonego o ok. 50% w kierunku wschodnim.
- 9) Tereny wód śródlądowych: cieków podstawowych: rzek Biała i Rzymkowicki oraz cieków, rowów szczegółowych i stawów w zlewni powierzchniowej cieków podstawowych, oznaczonych symbolem WS oraz stawów na terenie specjalistycznej produkcji rybnej RPR.
- 10) Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej RM w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami - zajmujące największą powierzchnię (49 ha) wśród terenów zabudowanych w Strzeleczkach. W przypadku istniejącej zabudowy rolniczo-mieszkaniowej na terenach RM dopuszcza się dalsze przekształcenia i zmiany funkcji na mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, co związane jest z zanikiem funkcji rolniczej w mniejszych gospodarstwach.
- Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach RM:
- przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz budynków na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na mieszkaniową jednorodzinną, usługową (w tym agroturystyczną), także lokalizacja nowych obiektów usługowych z zakazem realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 11) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RU. Tereny te wskazano na peryferiach Strzeleczek głównie dla stworzenia możliwości wyprowadzenia największych obiektów hodowli zwierząt z terenów zwartej zabudowy w centrum wsi.
- 12) Tereny rolnicze, oznaczone symbolami R oraz od R-1 do R-13, o przeznaczeniu podstawowym: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody.
- Na terenach użytków rolnych wyróżnionych symbolami od R-1 do R-4, zlokalizowanych na zapleczu zabudowy zagrodowej w zabytkowym układzie urbanistycznym ustalono dodatkowo:
- lokalizację budynków i budowli rolniczych oraz infrastruktury technicznej, za wyjątkiem służących rolniczej produkcji zwierzęcej, w tym budynków inwentarskich,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem zapewnienia terenowi inwestycji dostępu do drogi publicznej z wykluczeniem dostępu do drogi klasy „G” (KDG).

Z kolei na terenach użytków rolnych oznaczonych symbolami od R-5 do R-12 dopuszczono realizację budynków i budowli rolniczych, także obiektów hodowli zwierząt z ograniczeniami jak na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RU.

13) Tereny lasów i gruntów leśnych oraz tereny planowanych zalesień, oznaczone w planie symbolami:

ZL – tereny lasów,

ZLp - tereny planowanych zalesień;

LU - tereny obsługi leśnictwa (leśniczówka z zapleczem).

Na terenach ZL i ZLp obowiązuje użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu.

14) W zakresie komunikacji drogowej plan nie zmienia istniejącego układu ulic w zwartej zabudowie Strzeleczek. Przewiduje się jedynie modernizację istniejących ulic do osiągnięcia parametrów klas określonych w planie, wraz z poszerzeniem w nielicznych przypadkach - gdy jest to możliwe ze względu na istniejącą zabudowę. Projektuje się natomiast:

- nowe drogi dojazdowe KDD o łącznej długości 2,9 km dla obsługi planowanych zespołów mieszkaniowych,

- rezerwę terenów rolniczych R(KDG) o szerokości 30 m i długości 2,4 km dla przyszłej realizacji obwodnicy drogowej Strzeleczek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409. Na terenach R(KDG) obowiązuje zakaz zabudowy.

15) Tereny komunikacji kolejowej KK. W granicach terenów KK przewiduje się, w związku z utrzymaniem linii kolejowej nr 306 Gogolin – Prudnik w stanie gotowości ruchowej przebudowę i rozbudowę urządzeń transportu kolejowego, przebudowę i rozbudowę sieci trakcyjnej oraz urządzeń zabezpieczenia ruchu kolejowego i łączności. Budynki i urządzenia stacji kolejowej w Strzeleczkach wraz z odpowiednią działką wyodrębniono do przejścia przez Gminę Strzeleczki i przeznaczono na usługi U.

W zakresie infrastruktury technicznej – projekt planu ustala:

Zaopatrzenie w wodę projekt planu zakłada rozbudowę istniejącej zbiorowej gminnej sieci wodociągowej w zakresie niezbędnym dla obsługi terenów planowanego zainwestowania.

Gospodarka ściekowa - ustalono:

- odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych – do planowanej gminnej sieci kanalizacji komunalnej grawitacyjno-tłocznej i tranzytem do oczyszczalni ścieków w Krapkowicach – poza obszarem planu.

- odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych.
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni dróg publicznych i parkingów: do planowanej komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych (osiedlowych);
- odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach MN, MW, RM, MN,U, U, U,P, UK, US, PU, ZP, ZPp, RU - do gruntu na własnym terenie, docelowymi odbiornikami tych wód może być również komunalna kanalizacja deszczowa oraz studnie i rowy chłonne.

W całym obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Do czasu budowy kanalizacji ścieki bytowe należy gromadzić w bezodpływowych szczelnych zbiornikach wybieralnych.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przewiduje się rozbudowę sieci niskich i średnich napięć oraz budowę nowych stacji transformatorowych 14/04 kV w miarę pojawiających się potrzeb. Dopuszczono ponadto na obszarach planu realizację urządzeń wykorzystujących energię wiatru, wody lub energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz spełniających następujące warunki:

- maksymalna moc instalacji - 100 kW;
- minimalna odległość urządzeń wieżowych od granic władania inwestora – nie mniejsza niż całkowita wysokość urządzenia,
- zgodność z przepisami odrębnymi.

W zakresie telekomunikacji przewidziano rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych. Przewidziano także realizację: kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych.

Zaopatrzenie obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się korzystanie z indywidualnych systemów grzewczych z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna), energii odnawialnej (energia słoneczna, energia geotermalna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

Gospodarka odpadami stałymi prowadzona będzie na zasadach dotychczasowych - gromadzenie odpadów w sieci kontenerów i zorganizowany wywóz na wysypisko obsługujące gminę. Odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach. Zakazano lokalizowania w obszarze planu instalacji do składowania odpadów.

3.0. PLANOWANE GMINNE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne Gminy Strzeleczki, są w granicach planu:

Inwestycje w zakresie komunikacji drogowej:

- rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących gminnych dróg lokalnych KDL,
- budowa nowych gminnych dróg dojazdowych KDD,
- rozbudowa, przebudowa i remonty istniejących dróg gminnych dojazdowych (KDD) w istniejących lub poszerzonych pasach drogowych, oraz gminnych dróg wewnętrznych (KDW).

Inwestycje w zakresie infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej:

- rozbudowa i przebudowa rozdzielczej sieci wodociągowej z wyjątkiem sieci budowanych wyłącznie dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach PU,
- budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej z wyjątkiem sieci budowanych wyłącznie dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach PU;

4.0. SKUTKI FINANSOWE UCHWALENIA PLANU

4.1. Szacunek wydatków związanych z uchwaleniem planu

Przewidywane w niniejszej prognozie wydatki obejmują inwestycje infrastrukturalne:

- budowę, przebudowę i rozbudowę gminnych dróg publicznych,
- rozbudowę infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę.

Wymienione zamierzenia infrastrukturalne stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiące zadania własne gminy i przez nią realizowane oraz finansowane.

Założenia przyjęte przy szacowaniu wydatków gminy

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto następujące założenia wynikające z uzyskanych informacji:

- 1) wykup gruntów pod realizację dróg; przyjęto stawkę odpowiadającą średniej wartości wykupu gruntów rolnych: 29.500 zł/ha (przyjęto 2,95 zł/m²),
- 2) koszt budowy i rozbudowy drogi o nawierzchni twardej: 106 zł/m²,
- 3) koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej : 800 zł/mb,
- 4) koszt rozbudowy sieci wodociągowej: 240 zł/mb,

Szacowane koszty planowanych inwestycji drogowych:

- 1) wykup gruntów pod budowę i rozbudowę dróg gminnych KDD i KDL:
8.100,00 m² x 2,95 zł/m² = 23.895,- zł
- 2) budowa nowych dróg dojazdowych KDD o łącznej długości ok.1250 m i powierzchni 12.500 m²:
12.500,00 m² x 106,- zł/m² = 1.325.000, - zł

razem szacowany koszt budowy i rozbudowy dróg gminnych = **1.348.895,- zł**

Szacowane koszty budowy planowanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych:

- rozbudowa sieci wodociągowej : 1250 m x 240 zł/mb = 300.000,-zł
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej: pominięto, ponieważ już obecnie jest w trakcie realizacji.

Zestawienie szacowanych nakładów inwestycyjnych
wiążących się z uchwaleniem planu miejscowego wsi STRZELECZKI

Rodzaj inwestycji:	koszt w PLN
- drogi dojazdowe klasy KDD i KDL	1.348.895,- zł
- sieci wodociągowe	300.000,- zł
Razem możliwe wydatki gminy	1.648.895,- zł

4.2. Szacunek przychodów związanych z uchwaleniem planu

Korzyści – dochody dla budżetu gminy wynikać będą :

- z opłat planistycznych z tytułu wzrostu wartości gruntów po wyznaczeniu nowych funkcji nieruchomości - przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej,
- opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po ich uzbrojeniu,
- podatku od nieruchomości.

Założenia przyjęte przy szacowaniu przychodów gminy

1. Na potrzeby szacunków przyjęte zostały następujące wartości:

- 1) Wartość gruntu rolnego w obszarze planu oscyluje wokół wartości 3 zł/m².
- 2) Wymiar podatku od nieruchomości, zgodny z uchwałą Rady Gminy Strzeleczoneki z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
 - a) od gruntów w zabudowie mieszkaniowej - 0,21 zł/m²,
 - b) od budynków mieszkalnych - 0,72 zł/m² powierzchni użytkowej,
 - c) od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 0,82 zł/m²,
 - d) od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 20,16 zł/ m².
- 3) Przeciętny dom mieszkalny - o powierzchni użytkowej ok. 150 m².
- 3) Wartość gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i usługi w obszarze gminy Strzeleczoneki kształtuje się na poziomie 30 – 40 zł/m²; na potrzeby niniejszej prognozy przyjęto wartość 30 zł/ m².
- 4) Powierzchnia użytkowa budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: 10% powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej + 5% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Wysokość jednorazowej opłaty na rzecz gminy (renty planistycznej) przyjęto na potrzeby niniejszej prognozy w wysokości 30%.

Przychody gminy z tytułu renty planistycznej

- nowe działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ok. 15,0 ha

Szacunkowa wartość jednorazowej opłaty z tytułu zbycia nieruchomości

Przy stawce w wysokości 30% z tytułu zbycia nieruchomości (łącznie 15,0 ha) – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorazowa opłata z tytułu zbycia nieruchomości może wynosić maksymalnie:

$$0,30 \text{ zł} \times 150\,000 \text{ m}^2 \times (30 \text{ zł/m}^2 - 3 \text{ zł/m}^2) = 1.215.000,- \text{ zł}$$

Przyjmując że w okresie 5 lat stosowania renty planistycznej (ustawowy okres liczony od uprawomocnienia planu), obrót ustalonymi w planie terenami budowlanymi wyniesie 25% ich planowanego stanu - wówczas przychód gminy wyniesie: **303.750,- zł**.

Dane do ustalenia przychodów z tytułu podatku od nieruchomości – tereny zabudowy mieszkaniowej:

- powierzchnia planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej MN: 150.000 m²,
- powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w planowanej zabudowie MN:
160 działek x 150 m² x 0,95 = 22.800 m².

Dane do ustalenia przychodów z tytułu podatku od nieruchomości – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- powierzchnia planowanych terenów zabudowy usługowej **U** - 65 000 m²
- powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w planowanej zabudowie usługowej **U** :
50 działek x 150 m² x 0,95 = 7125 m²
- powierzchnia planowanych terenów zabudowy produkcyjno – magazynowo - usługowej **PU** : 75 000 m²
- powierzchnia użytkowa budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenach **U**, **PU** oraz **MN** :
 $0,1 \times 75.000 \text{ m}^2 + 0,05 \times 22.800 \text{ m}^2 = 8.640 \text{ m}^2$

Szacunkowy wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości może wynieść:

- od gruntów zabudowy mieszkaniowej : $150\,000 \text{ m}^2 \times 0,21 \text{ zł/m}^2 = 31.500,- \text{ zł/rok}$
- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:
 $75\,000 \text{ m}^2 \times 0,82 \text{ zł/m}^2 = 61.500 \text{ zł/rok}$
- od budynków mieszkalnych: $22.800 \text{ m}^2 \times 0,71 \text{ zł/m}^2 = 16.188,- \text{ zł/rok}$

- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:
8.640 m² x 20,16 zł/m² = 174.182 zł/rok

 Ogółem przychody z podatków od nieruchomości = **283.370,- zł/rok**

Podatki od nieruchomości zostały skalkulowane w oparciu o założenie zagospodarowania 100% powierzchni nowych terenów zgodnie z przeznaczeniem w planie. Może to jednak nastąpić w okresie kilku bądź nawet kilkudziesięciu lat. W wyszacowanych maksymalnych wpływach rocznych do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości pominięto utracone równocześnie, stosunkowo niewielkie wpływy z tytułu podatków od gruntów rolnych i leśnych, płacone przed zmianą przeznaczenia gruntów.

5.0. WNIOSKI – zestawienie zbiorcze

Bilans szacowanych wydatków i przychodów związanych z realizacją ustaleń planu w zakresie gminnych inwestycji celu publicznego

Wyszczególnienie	Wydatki/wpływy w okresie 22 lat realizacji planu
Wydatki – szacunkowe:	
• budowa i rozbudowa dróg gminnych KDD, KDL, w tym wykup gruntów	1.348.895,- zł
• rozbudowa sieci wodociągowej	300.000,- zł
• rozbudowa sieci kanalizacyjnej (nie bilansowana, już obecnie w trakcie realizacji)	-----
Przychody – szacunkowe:	
• jednorazowa opłata (renta planistyczna) pobierana przez 5 lat po uprawomocnieniu planu miejscowego	+ 303.750,- zł.
• wpływy z tytułu podatków od nieruchomości (przyjęto 100 % realizacji ustaleń planu po upływie 10 lat od jego uprawomocnienia, t.j. w 12 letnim okresie szacowanych wpływów)	+ 3.400.440,- zł
• opłata adiacencka (25% oszacowanych kosztów budowy dróg i uzbrojenia terenów)	+ 412.224,- zł
Wynik	+ 2.467.519,- zł

W niniejszej prognozie oceniono wydatki i możliwe korzyści dla gminy, generowane realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczyki po jego uchwaleniu. Bilans kosztów i przychodów sporządzono dla okresu 22 lat, obowiązującego dla amortyzacji obiektów inżynierii lądowej, do których zalicza się sieci infrastrukturalne i budowle drogowe.

Z bilansu wynika że ustalenia projektu planu w zakresie analizowanym w prognozie, powodować mogą znacząco większe korzyści niż obciążenia dla budżetu gminy. Taki korzystny wynik w znacznej części wynika z koncentracji planowanych inwestycji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w terenach uzbrojonych i skomunikowanych - w lukach zabudowy istniejącej i w ich bliskim sąsiedztwie. Przede wszystkim jednak korzystny wynik finansowy spowodowany jest faktem że w bilansie nie uwzględniono ponoszonych już obecnie, znacząco wysokich kosztów budowy kanalizacji. Realizacja tego zadania inwestycyjnego nie jest bowiem wywołana uchwaleniem planu, już wcześniej została przesądzona projektowo i finansowo.

Przeprowadzona analiza finansowa – wskazuje że:

- 1) Prawdopodobne wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej wystąpią tylko w okresie pięciu lat po uchwaleniu planu, w którym założono że właściciela zmieni 25% powierzchni terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz różne formy działalności gospodarczej.
- 2) Szacowane dochody z podatków ilustrują możliwe korzyści maksymalne, przy założeniu docelowego zagospodarowania 100% terenów, zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem - po 10 latach obowiązywania planu.
- 3) Wszystkie nakłady inwestycyjne i wpływy do budżetu gminy mają charakter szacunkowy i wskaźnikowy. Brak bardziej wiarygodnych przesłanek do oszacowania ich wielkości.