

**UCHWAŁA NR III/33/18
WÓJTA GMINY BOJANÓW**

z dnia 27 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bojanów, uchwalonego uchwałą Nr VI/50/2003 Rady Gminy Bojanów z dnia 9 lipca 2003 r. z późn. zm., Rada Gminy Bojanów uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,02 ha, położony jest we wschodniej części miejscowości po północnej stronie drogi oznaczonej nr ewid. 1239.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym odpowiadającym funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz symboli cyfrowo-literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.

6. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi:

1) teren działalności produkcyjnej – eksploatacja piasku – oznaczony na rysunku planu symbolem IPE o powierzchni około 2,24 ha;

2) teren zieleni niskiej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN o powierzchni około 0,41ha i 2ZN o powierzchni około 0,08 ha;

3) teren obsługi komunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS o powierzchni około 0,18ha;

4) część pasa drogowego drogi publicznej klasy D – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD o powierzchni około 0,08 ha;

5) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW o powierzchni około 0,03 ha;

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓLWE

§ 2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem IPE o pow. ok. 2,24 ha przeznacza się pod teren działalności produkcyjnej - eksploatację piasku, na którym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) lokalizowane przedsięwzięcie może być realizowane, jeśli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, określona przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, wykaże brak znacząco negatywnego oddziaływania na ochronę obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Puszcza Sandomierska" o kodzie PLB180005,

2) prowadzona działalność nie może powodować pogorszenia stanu środowiska poza granice terenu objętego planem,

3) nie należy dopuszczać do wprowadzania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych,

4) należy wyznaczyć filary ochronne wzdłuż granic terenu, o szerokości minimum 6,0 m, zabezpieczające tereny sąsiadujące przed osuwaniem się mas ziemnych, na których zakazuje się składowania nadkładu i urobku,

5) tymczasowe składowanie hałd nadkładu zdejmowanego z pokładu surowca w okresie jego eksploatacji będzie dokonywane na obrzeżach terenu, w sposób nie powodujący zakłóceń w użytkowaniu terenów sąsiadujących,

6) po zakończeniu eksploatacji poszczególnych pól nastąpi sukcesywne rekultywowanie terenu w kierunku wodnym,

7) obsługa komunikacyjna terenu eksploatacji piasku 1PE odbywać się będzie z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,

8) w celu eliminacji ryzyka powstawania zagrożeń osuwiskowych należy zastosować rozwiązania umożliwiające odpływ wód opadowych i roztopowych z terenu 1ZN i 2ZN w kierunku wyrobiska, z wykluczeniem ich swobodnego spływu,

9) zaopatrzenie w wodę poprzez jej dowóz z dostępnych miejsc dystrybucji,

10) magazynowanie odpadów w szczelnych pojemnikach w wydzielonym, oznakowanym miejscu i sukcesywne przekazywanie do odzysku lub unieszkodliwiania,

11) gromadzenie ścieków bytowych w przenośnym urządzeniu sanitarnym, okresowo opróżnianym i przekazywanie ścieków do oczyszczalni,

12) na okres eksploatacji piasku dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych, o wysokości nie większej niż 6,0 m i gabarycie nieprzekraczającym 160 m³.

§ 3. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zieleni niskiej, oznaczonego symbolem 1ZN o pow. ok. 0,41 ha i 2ZN o pow. ok. 0,08 ha.

2. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem 1ZN i 2ZN.

3. W pasie o szerokości 6 m (po 3 m z obu stron osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

§ 4. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem 1KS o pow. ok. 0,18 ha z przeznaczeniem pod naziemny parking terenowy.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) dojeżdż i dojazdów,

2) placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych,

3) zieleni izolacyjnej,

4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) budynków, wiat,

2) tymczasowych obiektów budowlanych,

3) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

4. Nakazuje się:

1) realizację miejsc do parkowania w formie miejsc postojowych zlokalizowanych na poziomie gruntu,

2) zachowanie min. 10 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

3) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający możliwość poruszania się osób niepełnosprawnych,

4) zapewnienie miejsc postojowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,

5. Teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

6. Obsługa komunikacyjna terenu IKS z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

§ 5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD o pow. ok. 0,08 ha przeznacza się pod część pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej, na którym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni minimum 6,0 m;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek rowerowych, chodników;

b) zjazdów publicznych lub indywidualnych;

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4) Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogę 1KDD nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust.3.

§ 6. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KDW o pow. ok. 0,03 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne drogi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni minimum 5,0 m;

3. Dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek rowerowych, chodników;

b) zjazdów publicznych lub indywidualnych;

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogę nowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust. 3.

§ 7. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem zagospodarowania pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 8. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego w wysokości:

1) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem 1PE;

2) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojanów.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego

Przewodniczący Rady Gminy



Emil Bielań

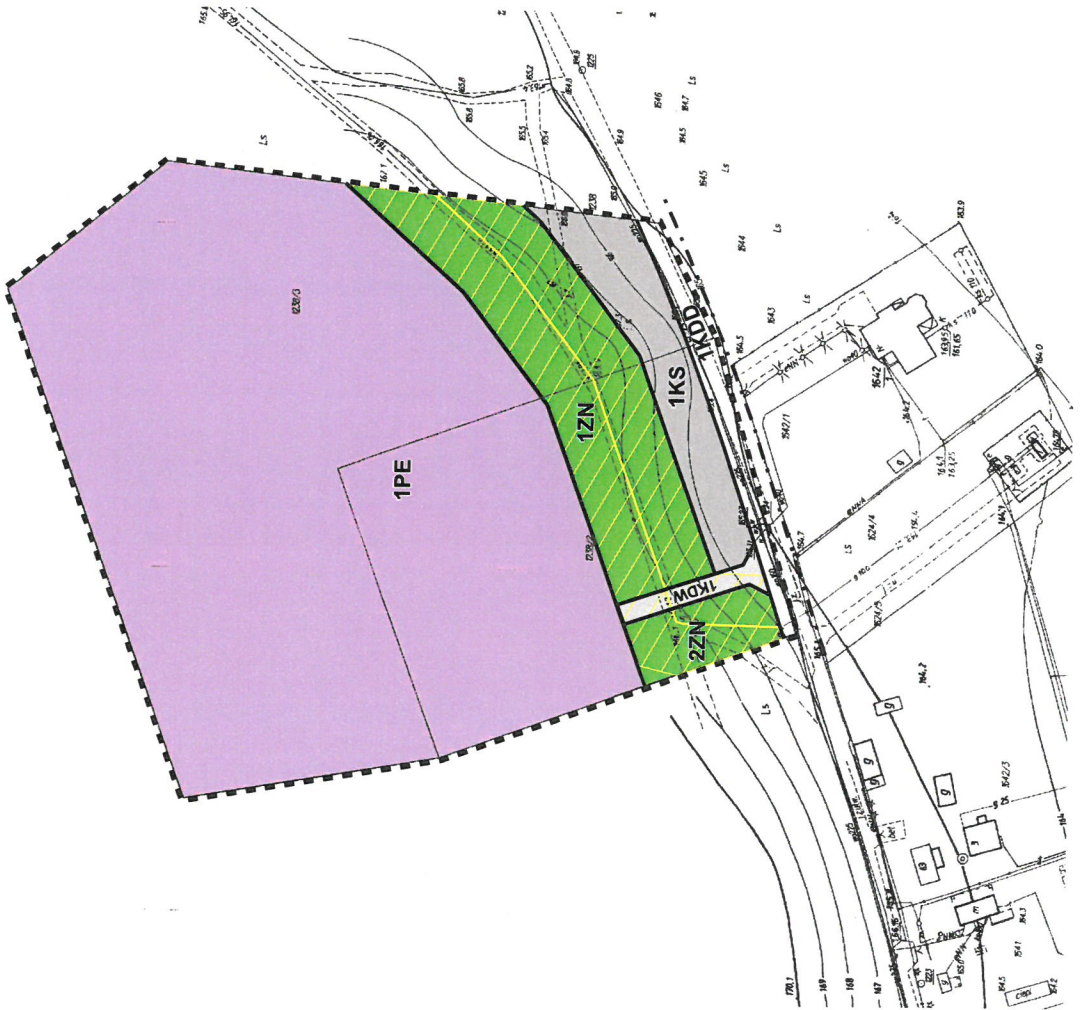
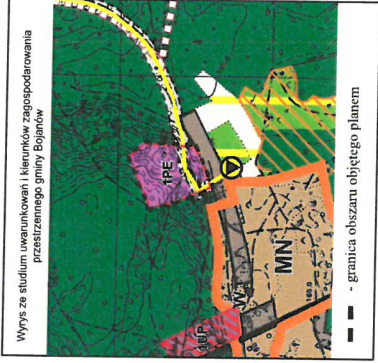
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYSZÓW RUDA WYROBISKO

Wydział Geodezji i Inżynierii Lądowej
 ul. Rynek 1, 41-602 Przystół
 tel. (71) 374 12 12
 e-mail: biuro@przystol.pl
 NIP: 770-000-0000
 REGON: 142064220
 KRS: 0000250570
 Sąd Rejonowy dla M. St. Łódź, XII KRS
 NIP: 770-000-0000
 REGON: 142064220
 KRS: 0000250570

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	
1. Nazwa planu	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
2. Rodzaj planu	zagospodarowania przestrzennego
3. Obszar planu	Przystół, Ruda Wyrobisko
4. Skala	1:1000
5. Data uchwalenia	14.01.2014
6. Data aktualizacji	14.01.2014
7. Data wycofania	
8. Data wycofania	
9. Data wycofania	
10. Data wycofania	

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr/18
 Rady Gminy Bojanów
 z dnia 2018 r.
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
 Województwa Podkarpackiego z dnia
 poz.



OZNACZENIA PLANU: oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- PE teren działalności produkcyjnej - eksploatacja płasku
- ZN teren zieleni niskiej
- KS teren obsługi komunikacji
- KDD część pasa drogowego drogi publicznej klasy D
- KDW teren drogi wewnętrznej

oznaczenia informacyjne:

- granica pasa drogowego drogi publicznej klasy D położona poza granicą planu
- istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 100 ze strefą kontrolowaną

RADA GMINY BOJANÓW

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYSZÓW RUDA WYROBISKO**

opracował: mgr inż. Piotr Słotwiński

BOJANÓW 2018 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy.	3
1.1. Informacje ogólne	3
1.1.1. Zakres prognozy	3
1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych	3
1.2. Przedmiot opracowania prognozy	4
1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy	4
1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych	4
2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko	5
2.1. Założenia prognozy	5
2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko	5
2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	6
2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	7
2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych	7
2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej	7
2.2.5. Podsumowanie	8
2.3. Szacunkowe koszty z tytułu z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko	8
2.3.1. Koszt wykupu gruntów	8
2.3.2. Koszt budowy sieci infrastruktury drogowej	8
2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg	8
2.3.4. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej	8
2.3.5. Opłaty adiacenckie	9
2.3.6. Podsumowanie kosztów	9
3. Podsumowanie	10
4. Wykaz źródeł informacji	11

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy

Wymóg sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z zapisów art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i po opracowaniu projektu planu należy sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. W prognozie tej uwzględnia w szczególności art. 36, stanowiący o zobowiązaniach gminy wobec właścicieli nieruchomości i tych właścicieli wobec gminy – w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednim bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu oraz oszacowaniu, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce. Podstawą prawną sporządzenia planu jest uchwała Nr XXVI/237/14 Rady Gminy Bojanów z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrabisko.

1.1. Informacje ogólne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrabisko.

1.1.1. Zakres prognozy

Zgodnie §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003r., poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna w szczególności zawierać:

1. 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 ustawy;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Istota prognozy zawiera się w ocenie:

- na ile ustalenia planu stworzą źródła dochodów zwiększające budżet Gminy Bojanów,
- na ile ustalenia planu wpłyną na wydatki Gminy związane z koniecznymi inwestycjami.

1.2. Przedmiot opracowania prognozy

1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest koniecznością stworzenia możliwości lokalizacji terenu eksploatacji piasku (pobór piasku dla celów ochrony przeciwpowodziowej) zgodnie z zamierzeniami i potrzebami właściciela działek raz Gminy Bojanów.

Struktura zagospodarowania terenu

Teren objęty projektem planu obejmuje obszar o powierzchni około 3,0 ha położony we wschodniej części wsi Przyszów Ruda przylegający do drogi nr ewid. 1239 i obejmujący działki nr ewid. 1238/2 i 1238/3 obręb 0008 Przyszów, jednostka ewidencyjna 181802_2 Bojanów. Działka nr ewidencyjny: 1238/2 posiada powierzchnię 1,00 ha i w całości stanowi użytek LsV. Działka nr ewidencyjny: 1238/3 posiada powierzchnię 2,00 ha i w całości stanowi użytek LsV. Obie działki są własnością Wspólnoty Gruntowej Wsi Przyszów Ruda.

Przedmiotowy obszar położony jest w miejscowości Przyszów Ruda przy drodze gminnej, za którą od południa znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od pozostałych stron teren otaczają lasy. Przedmiotowy teren ewidencyjnie stanowi las, lecz jest to teren przekształcony, który po częściowym wylesieniu był użytkowany jako teren doświadczalny (Huty Stalowa Wola) pracy sprzętu budowlanego. Po zaprzestaniu działalności został zrekultywowany nasadzeniami sosnowymi. Przez teren przebiega gazociąg wysokoprężny $\varnothing 100$ oraz przy drodze gminnej sieć wodociągowa. Teren planuje się przeznaczyć pod eksploatację piasku (pobór piasku dla celów ochrony przeciwpowodziowej). Dotychczas w obrębie terenu nie zostało udokumentowane złożę piasków.

Struktura własności

Przedmiotowy teren jest własnością Wspólnoty Gruntowej Wsi Przyszów Ruda.

1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych

Opracowując niniejszą prognozę uwzględniono aspekty związane z:

- aktualną sytuację na rynku nieruchomości, wraz ze zmianami wartości nieruchomości skutkującymi należnymi opłatami bądź odszkodowaniami,
- zmiany w dochodach z tytułu podatków od nieruchomości,
- kierunek zmian w przeznaczeniu terenów,
- stopień uregulowania stosunków własnościowych i stan władania gruntami,
- stopień i charakter zainwestowania terenu,
- atrakcyjność mieszkalną wynikającą z przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową w tej części gminy,
- obecny stan uzbrojenia technicznego i wynikające zadania inwestycyjne w infrastrukturę techniczną.

W prognozie nie uwzględniono:

- inwestycji w sieć gazową, sieć energetyczną finansowanych przez administratorów sieci (Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo oraz PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów),

- dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich (wynikających ze wzrostu nieruchomości spowodowanych podziałem, scaleniem lub inwestycji gminy w infrastrukturę techniczną wnoszonych przez właścicieli nieruchomości).

Niniejsza **prognoza ma charakter szacunkowy**. Ukazuje możliwe skutki finansowe dla budżetu Gminy Bojanów, jakie mogą powstać z tytułu uchwalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Weryfikacja rzeczywistych przepływów pieniężnych budżetu Gminy musi zostać wykonana po uchwaleniu planu. Wówczas w odniesieniu do konkretnych nieruchomości (z aktualizacją na dzień wykupu lub zbywania) i planowanych inwestycji Gminy (w odniesieniu do planów zakończenia inwestycji) powinny zostać sporządzone dokładne wpływy i wydatki związane z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko

2.1. Założenia prognozy

- W prognozie przyjmuje się efekty rozbudowy przedmiotowego terenu z uwzględnieniem narastającego stopnia zainwestowania w ciągu najbliższych 5-ciu lat.
- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu w m.p.z.p.
- Dane zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień jej sporządzenia.

Problematyka prognozy

W problematyce prognozy uwzględnione zostały dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.

2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko

Zgodnie z uchwałą nr 205/2017 Rady Gminy Bojanów z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Bojanów na rok 2018 przyjmuje się następujące stawki podatku:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,58 zł od 1m² powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,15 zł od 1 m² powierzchni,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 13,20 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- od budynków mieszkalnych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 3,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budowli – 2% ich wartości.

Przyjęto następujące założenia:

- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, których przeznaczenie ulegnie zmianie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Dla działek gminnych pozostających w wieczystym użytkowaniu osób i organizacji prywatnych, które w mpzp przeznacza się pod zabudowę – obliczany jest podatek od powierzchni.
- Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu.
- Dane i stawki zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy ewidencji gruntów.
- W prognozie przyjmuje się, że po uchwaleniu m.p.z.p. nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów.
- Wysokość podatku od gruntów i powierzchni użytkowych naliczany jest wg uchwały Nr 205/2017 Rady Gminy Bojanów z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Bojanów na rok 2018.
- Przy obliczaniu wartości podatku od nieruchomości zostały przyjęte średnie wskaźniki ilości i wielkości poszczególnych budynków na analizowanych działkach.

2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntów

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do wszystkich typów terenów funkcjonalnych:

$$Wsz = P \times C \times Wś$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka podatku od nieruchomości

Wś – współczynnik ściągłości podatku

Wsz – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

Załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000

Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

1PE - tereny teren działalności produkcyjnej - eksploatacja piasku

Lp.	Oznac. w m.p.z.p.	Powierzchnia gruntu (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągłości podatku	Wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu (zł)
		P	C	W _s	W _{sz}
1	1PE	22400	0,58	0,8	10394
Razem (rocznie)					10394

2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Nie wystąpią dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Nie występuje sytuacja sprzedaży gruntów gminnych.

2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę (tzw. rentę planistyczną) ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stanowi ona swoistą partycypację gminy w zyskach, jakie przynosi zbycie nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze zmianą ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 7 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko procentowa renta planistyczna wynosi 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1PE.

Na terenie objętym planem występuje sytuacja znacznego wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Z uwagi na występowanie użytków leśnych można stwierdzić, iż zmiana przeznaczenia tych terenów na działalność przemysłową – eksploatację piasku wpłynie znacząco na wzrost wartości przemianowanych gruntów z korzyścią dla przyszłych właścicieli.

Z drugiej strony trudno określić czas w jakim nastąpią przekształcenia funkcji gruntów, gdyż wymagają one woli ich właścicieli, wynikającej również z zainteresowania potencjalnych inwestorów nabyciem przedmiotowych gruntów.

Również długa skala czasowa przedsięwzięcia powoduje, że karkołomnym zadaniem byłoby, teraz, oszacowanie docelowej wartości gruntów, w oparciu, o którą obliczono by rentę planistyczną. Z tego względu **renta planistyczna nie została uwzględniona w niniejszej prognozie.**

2.2.5. Podsumowanie - szacunkowe dochody z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj wpływów			Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu			10394
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości			-
Razem w ciągu 1 roku			10394
Stopień zainwestowania	1 roku	35%	3638
	2 roku	45%	4677
	3 roku	55%	5717
	4 roku	65%	6756
	5 roku	75%	7796
Razem w ciągu 5 lat			28584

Powyższe **całkowite dochody po pięciu latach** obowiązywania m.p.z.p. należy traktować pod kątem wystąpienia **sytuacji idealnej**, w której na prognozowanym obszarze udostępnione tereny zostaną w całości zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem ujętym w m.p.z.p.

2.3. Szacunkowe koszty z tytułu realizacji m.p.z.p.

2.3.1. Koszt wykupu gruntów

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności wykupu gruntów pod budowę dróg publicznych.

2.3.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

Odnośnie sieci infrastruktury drogowej prognoza finansowa jest zwykle próbą przybliżenia kosztów budowy dróg. Infrastruktura drogowa objęta planem opiera się na sieci projektowanych dróg. W granicach planu znajduje się fragment projektowanej drogi publicznej klasy D, w związku z czym do dalszej kalkulacji przyjęto 50% kosztów budowy drogi.

Oznaczenie w MPZP	Klasa drogi	Długość w gran. oprac. [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Razem [zł]
1KDD	D	129 x 0,50	2 965	191243
Razem:				191243
Mnożnik przeliczeniowy dla województwa podkarpackiego				0,68
Razem:				130045

2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności budowy oświetlenia dróg.

2.3.4. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności budowy przez gminę sieci infrastruktury technicznej.

Sieć gazowa i energetyczna

Przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączenia podmiotów ubiegających się o przyłączenie, na warunkach określonych w przepisach. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy m. in. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg publicznych znajdujących się na terenie gminy.

Inwestycje z zakresu zbudowania infrastruktury energetycznej należą do zadań operatora sieci energetycznej.

Należy wspomnieć, iż powyższe dane są jedynie przybliżeniem kosztów inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Przetargi na wyłonienie wykonawców powyższych robót instalacyjnych odbędą się w terminach znacznie późniejszych niż dzień sporządzenia prognozy. Kwoty proponowane przez wykonawców robót będą odbiegały w górę lub w dół od przyjętych w powyższych wyliczeniach.

2.3.5. Opłaty adiacenckie

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

Władze gminy mogą, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenie opłaty może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma pod ich wybudowaniem.

Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi.

Przedmiotowy plan miejscowy nie przewiduje budowy sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych w związku z czym w prognozie **nie uwzględnia się opłat adiacenckich.**

2.3.6. Podsumowanie kosztów z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj zadań	Szacunkowe koszty całkowite (zł)
Koszty wykupu gruntów	-
Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej	130045
Koszt budowy oświetlenia dróg	-
Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej	-
Razem	130045

3. Podsumowanie

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko przeznacza tereny zasadniczo pod działalność produkcyjną – eksploatację piasku. Prorozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów wymaga już na samym początku dość sporych nakładów finansowych.

Zsumowane kwoty dochodów i kosztów w niniejszej prognozie należy potraktować, jako szacunki przedstawiające sytuację idealną, w której Gmina uzyskuje dochody z podatków z obszaru w pełni zagospodarowanego, a inwestycje w infrastrukturę są realizowane kompleksowo na krótkim okresie czasu.

Symulacja oszacowania poszczególnych przychodów z tytułu podatków w ciągu pięciu lat od wprowadzenia m.p.z.p. przedstawia się następująco:

Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	10394	Szacunkowe koszty całkowite (zł)	130045	Dochody/Wydatki Gminy
Stopień zainwestowania w:		Stopień zainwestowania w:		
• 1 roku – 35%	3638	• 1 roku – 50%	65022	-61384
• 2 roku – 45%	4677	• 2 roku – 50%	65023	-60346
• 3 roku – 55%	5717	• 3 roku – 0%		5717
• 4 roku – 65%	6756	• 4 roku – 0%		6756
• 5 roku – 75%	7796	• 5 roku – 0%		7796
Razem w ciągu 5 lat	28584	Razem w ciągu 5 lat	130045	-101461

Powyższa symulacja stosuje uproszczony system prognozowania nieuwzględniający zmian cen z tytułu podatków.

W prognozie nie uwzględniono dochodów związanych z rentą planistyczną oraz opłatą adiacencką.

4. WYKAZ ŹRÓDEŁ INFORMACJI

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1587).
3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1445 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143 poz. 1614).
7. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1821 z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1150 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późniejszymi zmianami).
11. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp - Consulting, Warszawa 2007.
12. Uchwała Nr 205/2017 Rady Gminy Bojanów z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Bojanów na rok 2018.
13. Uchwała Nr XXVI/237/14 Rady Gminy Bojanów z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów
14. Nr XXVI/237/14 Rady Gminy Bojanów z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przyszów Ruda Wyrobisko.