

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU CHRÓŚCINA**

6

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

GMINA SKOROSZYCE

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróścina



Opracowanie:
dr inż. Jarosław Osiadacz

INNOVA
Właściciel
Dr inż. Jarosław Osiadacz

■ Skoroszyce ■ Wrocław ■

styczeń 2024



INNOVA Jarosław Osiadacz
Na Polance 12D, 51-109 Wrocław
tel./fax. (071) 327 53 20
e-mail: jaroslaw.osiadacz@innovaconsulting.pl

Zawartość:

1.	Podstawy prawne	3
2.	Źródła danych merytorycznych	3
3.	Metodologia sporządzania prognozy	3
4.	Stan prawny nieruchomości gruntowych położonych na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	4
5.	Analiza terenów według przeznaczenia w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
5.1.	Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy	5
5.2.	Ustalenia aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
5.3.	Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
6.1	Skutki prawne ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	6
6.2.	Skutki finansowe ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	7
6.3.	Analiza zmiany wartości gruntów na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7
6.	Prognozowane wydatki i dochody gminy w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
7.1	Obciążenia finansowe – wydatki z budżetu samorządu lokalnego będące następstwem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
7.1.1.	Odszkodowania	10
7.2.	Możliwości dochodów Gminy przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	11
8.	Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	11
9.	Wnioski.....	12

1. Podstawy prawne

Podstawą prawną opracowania prognozy skutków finansowych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące akty prawne:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r., poz. 503 - tekst jednolity z późn. zm.);*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).*
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 - tekst jednolity z późn. zm.);*
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 - tekst jednolity z późn. zm.).*

2. Źródła danych merytorycznych

Do przygotowania prognozy skutków finansowych zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróścina wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoroszyce” uchwalone przez Radę Gminy Skoroszyce uchwałą nr XLI/316/2018 z dnia 12 października 2018 roku, Rada Gminy Skoroszyce;
- 2) Projekt uchwały Rady Gminy Skoroszyce w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróścina;
- 3) Mapa zasadnicza 1: 1 000, mapa topograficzna 1:10 000;
- 4) Usługi sieciowe WMS Państwowego Instytutu Geologicznego, WMS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska,
- 5) Oględziny terenu opracowania przeprowadzone w listopadzie 2023 r.

3. Metodologia sporządzania prognozy

W związku z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego zawartości prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, powinna ona zawierać:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ 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 planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury

technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Projekt miejscowego planu, dla potrzeb którego sporządzana jest niniejsza prognoza opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLII/353/2023 Rady Gminy Skoroszyce z 14 lutego 2023r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróścina.

Prognoza dotyczy skutków finansowych, jakie może spowodować uchwalenie planu w zakresie przeznaczenia terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Tabela 1. Założenia do prognozy finansowej¹.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Horyzont planistyczny	5 lat
2.	Renta planistyczna ² :	15 %
3.	Stawka opłaty adiacenckiej ³ :	30%
4.	Stopa dyskonta	8% (2024 i następne-)

4. Stan prawny nieruchomości gruntowych położonych na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dla miejscowości Chróścina obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XXIV/129/12 z dnia 28 grudnia 2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścina (Dz. U Woj. Opolskiego z 5 lutego 2013 r., poz. 400), w którym zawarte jest ustalenie w § 13 w ust 1 zakazujące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz w ust 2 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ust 2. Mowa że „Zapis, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) i 2), nie dotyczy przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi, instalacji związanych ze zwykłym korzystaniem ze środowiska oraz inwestycji celu publicznego, a także przedsięwzięcia, o którym mowa w § 36 (DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE, Rozdział 1 „Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz

¹ Ze względu na brak przepływów finansowych lub ich pomijalność w niektórych kategoriach przypadków (przychody lub wydatki spowodowane uchwaleniem przedmiotowego planu) nie wszystkie założenia zostały wykorzystane do obliczeń.

² Na podstawie projektu przedmiotowego MPZP

³ Na podstawie informacji otrzymanych z Urzędu Gminy.

zagospodarowania terenu”). W USTALENIACH SZCZEGÓŁOWYCH dla § 34, § 35, § 37 znajduje się ustalenie że „nie obowiązują zapisy § 13”, który skutkuje dopuszczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Stan ten jest on niezgodny z oczekiwaniami mieszkańców miejscowości Chróścina i budzi obawy o bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców.

Głównym celem zmiany planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą maksymalnie podnieść bezpieczeństwo mieszkańców oraz walory ekonomiczne terenu objętego zmianą planu.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego.

5. Analiza terenów według przeznaczenia w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Skoroszyce ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoroszyce” uchwalonego przez Radę Gminy Skoroszyce uchwałą nr XLI/316/2018 z dnia 12 października 2018 roku

5.2. Ustalenia aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa zmiana dotyczy terenu w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXIV/129/12 Rady Gminy Skoroszyce z 28 grudnia 2012 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego w dniu 5 lutego 2013 roku, poz. 400.

5.3. Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się z sześciu paragrafów:

- Identyfikacji zmienianego planu miejscowego (paragraf 1),
- Identyfikacji rodzaju zmian (zmiana tekstu) oraz załączników (paragraf 2);
- Zmian w uchwale Nr XXIV/129/12 Rady Gminy Skoroszyce z 28 grudnia 2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścina:

- 1) Dział I, Rozdziale 2, §13 otrzymuje brzmienie:

„§13. 1. Ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) *przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
2. Zapis, o którym mowa w ust. 1, pkt 1 i 2, nie dotyczy przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi oraz inwestycji celu publicznego, inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych, a także przedsięwzięć, o których mowa w § 36 DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE, Rozdział 1 „Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu”;
3. Dla inwestycji, spełniających warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust 2, obowiązuje zakaz wykraczania uciążliwości, spowodowanych prowadzoną działalnością poza granicę terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.”;
- 2) Dział II, Rozdział 1, §34, ust 4, otrzymuje brzmienie:
„4) nie obowiązują zapisy § 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 i 3;”;
- 3) Dział II, Rozdział 1, §35, ust 4, otrzymuje brzmienie:
4) nie obowiązują zapisy § 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 i 3;”;
- 4) Dział II, Rozdział 1, §37, ust 4, otrzymuje brzmienie:
4) nie obowiązują zapisy § 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 i 3;”.
- Wpisu, iż ustalenia uchwały Nr XXIV/129/12 Rady Gminy Skoroszyce z 28 grudnia 2012 r., co do których w §3 nie wprowadzono zmian, pozostają w dotychczasowym brzmieniu szczegółowych dla terenów (rozdział 3) – paragraf 4.
 - Powierzenia wykonania uchwały Wójtowi Gminy Skoroszyce (paragraf 5);
 - Wejścia w życie, po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego. (paragraf 6).

Część graficzna planu uchwalonego uchwałą Nr XXIV/129/12 Rady Gminy Skoroszyce z 28 grudnia 2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chróścina pozostaje bez zmian.

6. Algorytm postępowania przy ustalaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia MPZP, ujęte w formie zapisów, stanowiące akt prawa miejscowego, pociągają za sobą skutki mające różny charakter, zasięg i znaczenie. Ujawniają się one w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu transformacji terenu..

6.1 Skutki prawne ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Skutkami prawnymi jakie wynikają z ustaleń przedmiotowego planu będą:

- zasady gospodarowania nieruchomościami objętym planem miejscowym;

- możliwe zmiany struktury własności związane z realizacją celu publicznego
- wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości (w kwestiach związanych z występowaniem zadrzewień itd.).

6.2. Skutki finansowe ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zestawienie możliwych skutków planu zagospodarowania przestrzennego zestawiono w tabeli nr 3.

6.3. Analiza zmiany wartości gruntów na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako element prawa miejscowego jest najsilniejszym czynnikiem kształtującym wartość nieruchomości gruntowych. Ustalenia wprowadzane przedmiotowym MPZP dotyczą przede wszystkim aspektów technicznych w dopuszczalnym sposobie wykorzystania nieruchomości znajdującej się na obszarze objętym planem.

Zapisy wprowadzane przedmiotowym MPZP, wprowadzają zasadniczą zmianę w sposobie wykorzystania części terenów – wykluczając lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi oraz inwestycji celu publicznego, inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych itp.

Tabela 2. Spodziewane skutki finansowe. Kolorem zaznaczono te kategorie zmian, które wywołają skutki finansowe w związku z realizacją MPZP.

L.p.	Rodzaje skutków	Następstwa finansowe	Forma realizacji	Uwagi
1.	Uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.	- wykupienie, - odszkodowanie, - przyznanie nieruchomości zamiennej.	Gmina na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego dokonuje zadośćuczynienia.	Patrz 7.1.1.
2.	Zmniejszenie wartości nieruchomości.	Wyrównanie różnicy między wartością z dnia sprzedaży a wartością według stanu przed uchwaleniem planu miejscowego.	- jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące i wystąpi z roszczeniami do gminy.	Patrz 7.1.1.
3	Zwiększenie wartości nieruchomości	Pobranie przez gminę opłaty jednorazowej „opłata planistyczna”.	Gmina ustala stawkę procentową do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego; jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5-ciu lat, od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące (opłata planistyczna nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu).	NIE DOTYCZY
4.	Scalenia i podziały nieruchomości.	Pobranie przez gminę opłaty adiacenckich.	Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające scalen i podziałów gmina podejmie uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scalenia i podziału wynikających z ustaleń planu miejscowego.	NIE DOTYCZY
		Pobranie przez gminę opłaty adiacenckich.	Jeśli po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel lub użytkownik wieczysty dokona podziału gruntu i w związku z podziałem nastąpi wzrost wartości nieruchomości gmina pobiera opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału	NIE DOTYCZY
5	Budowa infrastruktury technicznej w zakresie zadań własnych gminy (art. 7 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym).	Pobranie przez gminę opłat adiacenckich. Koszt inwestycji w infrastrukturę techniczną	Jeżeli gmina podejmie uchwałę o opłatach adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego.	NIE DOTYCZY
			Wydatki z budżetu gminy	NIE DOTYCZY
6.	Obciążenia finansowe związane z kosztami zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele leśne.	Opłata gminy za wyłączenie terenów rolnych z użytkowania	- jednorazowa opłata z tytułu trwałego wyłączenia z produkcji gruntów rolnych należących do Gminy, - opłata roczna – jest to opłata z tytułu użytkowania na cele nierolnicze gruntów należących do Gminy, trwale wyłączonych z produkcji rolnej (uiszcza się ją w razie trwałego wyłączenia przez 10 kolejnych lat).	NIE DOTYCZY

	Opłata gminy za wyłączenie terenów leśnych z użytkowania.	- jednorazowa opłata z tytułu trwałego wyłączenia z produkcji gruntów leśnych należących do Gminy, - opłata roczna – jest to opłata z tytułu użytkowania na cele nieleśne gruntów należących do Gminy, trwale wyłączonych z produkcji (uiszcza się ją w razie trwałego wyłączenia przez 10 kolejnych lat). Gmina może uzyskać dochód z podatków; - na podstawie art. 40 ust. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o <i>drogach publicznych</i> (Dz. U. z 2015 r., poz. 460 – t.j. z późn. zm.) gmina ma prawo pobierania opłat między innymi za umieszczanie w pasie dróg gminnych urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami, - gdy w wyniku zmiany planu pozyskiwane są nowe tereny inwestycyjne (np. z przekształcenia terenów leśnych na nieleśne) – sprzedaż powyższych terenów jest dochodem gminy.	NIE DOTYCZY
7.	Dochody gminy.	Przychody Gminy w postaci: - rocznego podatku od nieruchomości, - dochodów od umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury, - dochody ze sprzedaży pozyskanych gruntów.	NIE DOTYCZY

7. Prognozowane wydatki i dochody gminy w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści – dochodów jakie może uzyskać Gmina i wydatków, które będzie musiała ponieść w okresie transformacji terenów objętych planem.

Zakres analizy obejmuje skutki bezpośrednie związane ze wzrostem wartości gruntów i pośrednie związane z obciążeniami Gminy, będącymi następstwem uchwalenia MPZP a związane z transformacją terenu w zakresie zadań własnych gminy, w tym z budową infrastruktury technicznej.

7.1 Obciążenia finansowe – wydatki z budżetu samorządu lokalnego będące następstwem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

7.1.1. Odszkodowania

Na przedmiotowym terenie wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie wsi oraz inwestycji celu publicznego, inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych itp. Dotychczasowy stan był niezgodny z oczekiwaniami mieszkańców miejscowości Chróstcina i budził obawy o bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców.

Nie można jednak zapomnieć, że wprowadzenie w/w zapisów ogranicza możliwości realizacji zadań inwestycyjnych przez właścicieli terenów. Oczywiście lokalizacja przedsięwzięć komercyjnych, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko będzie zawsze ograniczana przez obowiązujące przepis odrębne, min. poprzez konieczność wykonania oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko. Oznacza to, że na terenie wsi Chróstcina – silnie zurbanizowanej, już obecnie, w oparciu o inne przepisy działania takie (mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) i tak były w znacznym stopniu ograniczone przez przepisy odrębne.

Ocena zmiany wartości terenu inwestycyjnego wskutek uchwalenia przedmiotowej zmiany MPZP będzie musiała być dokonywana indywidualnie, na wniosek właściciel nieruchomości, uznających, że zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejscowości Chróstcina doprowadził do spadku jej wartości. Nie da się wykluczyć, że w toku postępowania sądowego, zostanie uznana racja potencjalnego inwestora i zasądzone zostanie odszkodowanie lub inna forma zadośćuczynienia ze strony gminy. Na dzień obecny szacowanie takich kosztów jest niemożliwe, ze względu na

brak znajomości zamierzeń inwestycyjnych, których realizację przedmiotowa uchwała uniemożliwiła, tak co do zakresu jak i powierzchni i terenów, na których miały być realizowane.

W okresie - na który przygotowano projekcję – mogą się pojawić koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości terenów inwestycyjnych wskutek podjętej uchwały. W świetle posiadanych danych, nie jest możliwe wyznaczenie wielkości odszkodowań, ze względu na brak danych, jakich terenów (charakter i powierzchnie) takie ograniczenia mogą dotknąć. W związku z uchwaleniem zmiany MPZP nie pojawią się natomiast inne koszty.

7.2. Możliwości dochodów Gminy przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analiza skutków finansowych ustaleń planu miejscowego wymaga określenia korzyści – dochodów jakie może uzyskać Gmina w okresie transformacji terenów objętych planem.

W wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chróstnicy nie nastąpią zmiany pociągające za sobą bezpośrednio możliwość wykreowania przychodów gminy w okresie 5 lat. Istnieje możliwość, że zmiana w kierunku zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, może np. zwiększyć zainteresowanie zabudową mieszkaniową lub letniskową na terenach dotychczas niezurbanizowanych, nie ma jednak żadnych przesłanek pozwalających na wyliczenie takich przychodów np. w postaci podatków od nieruchomości.

W związku z powyższym, w okresie, na który przygotowano projekcję, nie przewiduje się wystąpienie przychodów Gminy będących skutkiem uchwalenia zapisów przedmiotowego MPZP.

8. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Sumaryczny, wyznaczony w niniejszym opracowaniu, na okres 5 lat, skutek finansowy uchwalenia i realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróstcina, przygotowanego w oparciu o uchwałę Nr XLII/353/2023 Rady Gminy Skoroszyce z 14 lutego 2023r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Chróstcina, wyniesie:

0. zł
(0 złotych)

W niniejszym opracowaniu nie uwzględniono korzyści niefinansowych (skutki socjoekonomiczne) przeprowadzenia zmian objętych proponowanym MPZP.

9. Wnioski

Teren objęty projektem MPZP nie wymaga wykupu terenów oraz zainwestowania w elementy infrastruktury drogowej i technicznej lub kwoty te nie są możliwe do wyznaczenia. Nie pociąga za sobą zdarzeń mogących skutkować przychodami do kasy gminy.

Uznajemy, że w związku z uchwaleniem przedmiotowego MPZP mogą potencjalnie pojawić się koszty wynikające z konieczności wypłaty odszkodowań lub innego zadośćuczynienia właścicielom gruntów inwestycyjnych, na których zmiana w kierunku zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko, może spowodować zahamowanie procesu inwestycyjnego, straty i spadek wartości nieruchomości. Koszt ten nie jest możliwy do oszacowania nawet w przybliżeniu.

Na podstawie dysponowanych danych, uznajemy, że uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wiązać się ze skutkami finansowymi.