

-WÓJT GMINY WILKOWICE-



WILKOWICE

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY WILKOWICE

DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCI BYSTREJ I MESHNEJ

OD UL. SZCZYRKOWSKIEJ W KIERUNKU ZACHODNIM

DO GRANIC PARKU KRAJOBRAZOWEGO BESKIDU ŚLĄSKIEGO

WILKOWICE

2010r.

Spis treści

NR ROZ-DZIAŁU	TREŚĆ	TABELA/ WYKRES	STRONA
1.	Przedmiot i cel prognozy		3
2.	Prawne uwarunkowania wykonywania prognozy		3
3.	Ustalenia ogólne		4
3.1.	Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu miejscowego	✓	4
3.2.	Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego	✓	5
4.	Ustalenia szczegółowe		6
4.1.	Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu miejscowego	✓	6
4.2.	Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego	✓	7
5.	Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych		10

1. Przedmiot i cel prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służy przedstawieniu w kategoriach ekonomicznych tworzonego prawa miejscowego i może pomóc władzom samorządowym gminy realistycznie spojrzeć na możliwość jego realizacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wpływa na wartość nieruchomości znajdujących się w granicach planu poprzez zmianę ich funkcji, sposobu użytkowania lub w związku z realizacją na jego podstawie uzbrojenia terenu. W związku z realizacją planu gmina ponosi wydatki związane m.in. z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wykupem nieruchomości (pod drogi publiczne), a także koszty sporządzenia planu miejscowego.

Opracowanie to ma za zadanie ustalić parametry wzrostu nieruchomości lub obniżenia wartości tych nieruchomości, a co za tym idzie ma określić wpływ ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy.

Dane dostarczone przez prognozę skutków finansowych posłużą gminie do sformułowania zaleceń dotyczących realizacji planu.

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

Prognoza ma zatem na celu wskazanie administracji gminnej obowiązków budżetowych, które będzie musiała wykonać po uchwaleniu planu miejscowego.

Przedmiotem prognozy jest obszar części Bystrej i Miesznej od ul. Szczyrkowskiej w kierunku zachodnim do granic Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

2. Prawne uwarunkowania wykonywania prognozy

Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma umocowanie prawne. Wynika ono głównie z ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych, a także z przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

Zasadniczy zakres prognozy określa wyżej przytoczony art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym nawiązuje się do art. 36 ustawy, mówiącego o prawach do rozliczeń i roszczeń pomiędzy sporządzającym plan a władającymi nieruchomościami w sytuacjach, gdy w wyniku uchwalenia planu:

- nastąpiły ograniczenia w korzystaniu z nieruchomościami lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem terenu,
- wartość nieruchomości uległa obniżeniu,
- wartość nieruchomości wzrosła

Wyżej przytoczony zapis ustawowy został rozszerzony o § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który brzmi następująco „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym:
 - na wpływy z podatku od nieruchomości,
 - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami,
 - 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,
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ze względu na brak przepisów regulujących formę i treść tego rodzaju opracowania **niniejsze opracowanie ma charakter szacunkowy, autorski i nie jest szacunkiem wartości nieruchomości**, której warunki określa ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami.

Źródła danych merytorycznych:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/396/2010 Rady Gminy Wilkowice z dnia 14 stycznia 2010 roku.
2. Uchwała Nr XXII/106/2007 Rady Gminy Wilkowice z dnia 1 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice dla terenów położonych w części Bystrej i Mesznej od ul. Szczyrkowskiej w kierunku zachodnim do granic parku krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
3. Informacja o stawkach podatkowych od nieruchomości w Gminie Wilkowice - uchwała Nr XXXV/355/2009 Rady Gminy Wilkowice z dnia 29 października 2009 roku.
4. Monitory i analizy dotyczące lokalnego rynku nieruchomości.
5. Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości na analizowanym obszarze.
6. Dane statystyczne z GUS oraz UM Wilkowice.

3. Ustalenia ogólne

3.1. Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu miejscowego

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od przyjętych zapisów zawartych w niniejszym planie i rozwoju procesu inwestycyjnego. Schematyczne zestawienie różnych obciążeń finansowych zawiera tabela 1.

Tabela 1. Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu

I. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwalaniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: - korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części; - następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
--	--

II. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: - tereny zieleni - inne lokalne cele publiczne
III. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: - dróg - sieci kanalizacyjnej - sieci deszczowej - sieci wodociągowej - sieci gazowej - sieci energetycznej i oświetlenia ulic - sieci telekomunikacyjnej - urządzenia terenów zieleni Należy podkreślić, że oprócz dróg, budowanie, rozbudowywanie czy modernizowanie wszystkich rodzajów w/w sieci nakłada się jako odpowiedzialność ustawowa na gminę, jednak wykonywane są przez przedsiębiorstwa będące spółką gminy, czy też zespołu gmin itp. Stąd też takich kosztów nie wlicza się w zakres obciążeń finansowych związanych z uchwaleniem nowego planu miejscowego.
IV. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina musi ponieść koszty: - opracowania planu - wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości

3.2. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego

Plany miejscowe wywołują szereg następstw, które powodują zwiększone dochody gminy. Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Możliwe źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego

I. Opłata planistyczna	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu
II. Opłaty adiacenckie	Z tytułu podziału i scalenia nieruchomości ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości nowo otrzymanej w porównaniu z poprzednią); Z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizacji drogi – ponosi właściciel nieruchomości (ustalana w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości)
III. Dochody z podatku od nieruchomości	Zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości, podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem, dochody z podatków od działalności gospodarczej
IV. Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Podatki od czynności cywilno-prawnych oraz sprzedaż nieruchomości gminnych

4. Ustalenia szczegółowe

4.1. Obciążenia finansowe w następstwie uchwalenia planu miejscowego

I. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach:

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

II. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych:

- zamiany nieruchomości za dopłatą - **nie wystąpią**,
- wykupienia nieruchomości – **wystąpią niewielkie wykupy gruntów pod tereny zieleni i inne inwestycje związane z realizacją lokalnych celów publicznych. Ich wartość określi rzeczoznawca majątkowy. Plan miejscowy nie precyzuje zestawu obowiązku wykupu takowych terenów.**

III. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury:

do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych bezpośrednio z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się następujące przedsięwzięcia obecnie i w przyszłości realizowane na terenie Gminy Wilkowice związane z uchwalonym planem miejscowym:

- budowa i modernizacja dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,

Budowa dróg w sposób bardzo znaczący obciąży budżet gminy w następnych latach. Wydatki te będą uzależnione od możliwości finansowych samej gminy i pozyskanych środków pomocowych.

W opracowywanym planie miejscowym znaczną część terenów przeznacza się pod nowe tereny związane z infrastrukturą drogową. Z uwagi jednak na to, że prognoza skutków finansowych powinna uwzględniać jedynie 5 letni okres przewidywania tylko nieznaczna część przewidzianych w planie tego typu inwestycji może tutaj zostać uwzględniona.

Biorąc pod uwagę możliwości inwestycyjne gminy (informacje z UG Wilkowice) w tym zakresie oraz inne okoliczności związane przede wszystkim z funduszami europejskimi przyjmuje się, że rocznie gmina samodzielnie może wybudować ok. 1,5 km drogi klasy KDD lub KDL. Z tego też względu tylko takie dane uwzględnia się w prognozie.

Tabela 3. Roczne koszty związane z budową infrastruktury drogowej

Rodzaj sieci infrastruktury	Obmiar	Cena jednostkowa (średnia wartość)	Podstawa wyceny	Wartość w podejściu kosztowym
KDD/KDL + chodniki i inne wyposażenie (w tym oświetlenie)	8 m x 1000 m ² 2 m x 1000 m ²	150 zł/m ² 100 zł/m ²	SEKOCENBUD (IV kwartał 2009)	1 200 000 zł 200 000 zł

Analizując powyższe, roczne dane dotyczące budowy infrastruktury drogowej przyjmujemy, że w niniejszej 5-cio letniej prognozie koszty te, będące jednocześnie skutkiem sporządzenia niniejszego planu wyniosą:

$$\begin{aligned} 1\,200\,000 \times 5 &= 6\,000\,000 \text{ zł} \\ 200\,000 \times 5 &= 1\,000\,000 \text{ zł} \\ \underline{7\,000\,000 \text{ zł}} \end{aligned}$$

IV. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego:

- gmina musi ponieść koszty wykonania wycen związanych z ustaleniami planu,
- planuje się obciążenia finansowe gminy związane z obsługą administracyjną procesów inwestycyjnych.

Szacuje się, że na ten cel w ciągu 5-ciu najbliższych lat zostanie przeznaczonych około 500 000 zł.

4.2. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego

1. Opłata planistyczna:

opłata jednorazowa, tzw. planistyczna, określona procentem do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty musi być zgodna z zapisem w uchwale zatwierdzającej plan, powinna być większa od zera % lecz nie wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Okres pobierania opłaty obowiązuje w ciągu pięciu lat od momentu uprawomocnienia się uchwały Rady Gminy Wilkowice uchwalającej plan tylko w przypadku zbycia nieruchomości. Wartość należności do budżetu gminy określa rzeczoznawca majątkowy na koszt gminy.

Przewiduje się, że wpływy do budżetu z tego tytułu będą znaczące.

Wynika to m.in. z tego, że projekt m.p.z.p. zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenu, różnicuje i precyzuje funkcje nowo wyodrębnionych/projektowanych poszczególnych obszarów objętych opracowaniem. Zakres tych zmian jest dość znaczny. Uwzględniając zapisy sporządzanego planu w zakresie wpływów z tytułu opłaty planistycznej bierzemy pod uwagę następujące tereny oznaczone symbolem:

- 1/ MN
- 2/ ML
- 3/ MU
- 4/ U
- 5/ ZU.

Dla tych terenów określono stawkę w wysokości 30% od wzrostu wartości danej nieruchomości. Ustalono, że w zakresie w/w terenów w uchwalanym „nowym” planie dodano około 109 ha. Należy tutaj uwzględnić fakt, że około 15% tego terenu przeznaczanych jest na tereny komunikacyjne i około 10% na tereny inne. Stąd też do analiz powinno się uwzględnić około 82 ha powierzchni zajętych pod analizowane tereny. Na tej podstawie w ciągu 5-ciu lat, jaki zakłada prognoza możemy określić wpływy do budżetu z tytułu opłaty planistycznej.

Aby dokonać takiej prognozy należy zanalizować lokalny rynek nieruchomości rodzajowo podobnych oraz określić stosunek zbywanych nieruchomości, których wartość uległa podwyższeniu na skutek uchwalenia planu.

W celu analizy rynku podjęto próbę zebrania informacji o nieruchomościach rodzajowo podobnych położonych na terenie Gminy Wilkowice. Za nieruchomości rodzajowo podobne uznano grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-leśniskową oraz mieszkaniowo-usługową oraz usługową.

Na lokalnym rynku zaobserwowano sporo transakcji kupna - sprzedaży dotyczących nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, leśniskowe czy tereny usługowe. Atrakcyjność tutejszego, lokalnego rynku wiąże się przede wszystkim z korzystną lokalizacją - bliskość Beskidu Śląskiego i Małego. Z uwagi na dobrze rozwinięte walory przyrodniczo - wypoczynkowe cały obszar Gminy Wilkowice uznawany jest za atrakcyjny na lokalnym, a nawet regionalnym rynku nieruchomości. Z tego też względu nieruchomości położone w tym rejonie są relatywnie bardzo drogie.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, analizę lokalnego rynku nieruchomości oparto o nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu rynkowego na przestrzeni od września 2008 do kwietnia 2010 roku. Nieruchomości te według miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice stanowią tereny o przeznaczeniu mieszkalnym bądź usługowym, są terenami zarezerwowanymi w przeważającej części dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego o powierzchni od około 500 m² do około 3000 m². Największym zainteresowaniem cieszą się jednak działki mniejsze wyposażone w kompletne uzbrojenie i dogodne usytuowanie względem dróg publicznych, ale oddalone nieco od dróg o dużym nasileniu ruchu.

W wyniku tak wnikliwej analizy określono średnią wartość tego typu nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Wzięto pod uwagę następujące atrybuty:

- lokalizacja z udziałem 45%
- sąsiedztwo i otoczenie z udziałem 15%
- kształt i topografia działki z udziałem 15%
- dostępność i uzbrojenie z udziałem 25%

Zgodnie z procedurą określenia wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej według Noty Interpretacyjnej nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) wartość tą określono na:

83,39 zł/m²

Źródło informacji dotyczącej analizowanego rynku stanowią akty notarialne gromadzone przez Starostwo Powiatowe w Bielsku-Białej oraz informacje udzielone przez pośredników w obrocie nieruchomościami działających na lokalnym rynku.

Biorąc pod uwagę to, że w/w nowe tereny są wynikiem w głównej mierze zmiany z terenów rolnych, należy w celach porównawczych określić średnią wartość i tego typu gruntów.

Analogicznie do terenów mieszkaniowych i usługowych przeprowadzono analizę lokalnego rynku gruntów rolnych. Z uwagi na nieduży rynek nieruchomości rolnych obszar analizy rynku poszerzono na cały powiat bielski. Z tego rynku podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej określono wartość nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne na:

12,30 zł/m²

Tabela 4. Możliwe wpływy do budżetu z tytułu opłaty planistycznej

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Wartość gruntów przed uchwaleniem planu	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Wartość gruntów po uchwaleniu planu	Różnica wartości	Powierzchnia	Stawka procentowa	Oplata planistyczna (maksymalna)
R	12,30 zł	MN, ML, MU, U, ZU	83,39 zł	71,09 zł	82 ha (820 000m ²)	30 %	17 488 814 zł

Warunkiem uzyskania wpływu z tytułu opłaty planistycznej jest sprzedaż nieruchomości w czasie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Z analizy wpływów z jednorazowej opłaty planistycznej w gminie wynika, że można się spodziewać wpływów w wysokości ok. 20% z całkowitego wzrostu wartości w tym obszarze.

Stąd też wpływy z tytułu opłaty planistycznej w ciągu najbliższych 5-ciu lat szacuje się na: **3 497 628 zł**

II. Opłaty adiacenckie:

- opłata adiacencka związana ze scaleniem i podziałem nieruchomości. Obszar objęty planem nie wymaga scaleń na większą skalę, wystąpią tylko pojedyncze podziały i scalenia – łączenia pojedynczych działek. Rada Gminy nie podjęła jednak uchwały o opłatach adiacenckich.

Stąd też wpływów do budżetu z tego tytułu nie będzie.

- opłata adiacencka ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowana budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Gminy Wilkowice.

Z uwagi na brak podjętej uchwały w sprawie opłat adiacenckich wpływu do budżetu z tego tytułu nie będzie.

III. Dochody z podatku od nieruchomości:

- podatek od nieruchomości. Przekwalifikowanie gruntów rolnych na tereny zabudowy rekreacyjnej usługowej czy mieszkaniowej spowoduje wzrost wartości nieruchomości. W związku z tym nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, który dodatkowo ulegnie zwiększeniu z tytułu wybudowania budynków.

Zwiększony dochód będzie uzależniony od powierzchni przekwalifikowanych gruntów. Przewiduje się jednak znaczący wzrost dochodów z tego tytułu.

Wariant maksymalny (optymistyczny), zakładający, że wszystkie grunty przejdą z kategorii podatku rolnego do podatku od nieruchomości przedstawia się następująco:

Tabela 5. Możliwe roczne wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości

Przeznaczenie gruntów przed uchwaleniem planu	Dotychczasowa stawka podatku	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Przyszła stawka podatku	Różnica stawki	Powierzchnia	Maksymalna zmiana w podatku od nieruchomości
R	0,00 zł	MN, ML, MU, U, ZU	0,30 zł	0,30 zł	82 ha (820 000m ²)	246 000 zł

IV. Dochody związane z obrotem nieruchomościami:

- sprzedaż gruntów gminnych. Na terenie opracowania występują grunty gminne, które będą oferowane do sprzedaży; a ich ceny wzrosną ze względu na zmianę przeznaczenia terenu. Wpływy do budżetu z tego tytułu będą określone przez rzeczoznawcę majątkowego i postępowanie przetargowe.

Do tych nieruchomości zaliczamy:

20 działek o łącznej powierzchni 6,8484 ha znajdujących się w Wilkowicach przy ulicy Woprowskiej (dane z UG Wilkowice). W związku z uchwaleniem planu wartość tych nieruchomości wzrośnie.

Nie będzie to jednak wzrost wartości wynikający wprost z relacji rola => tereny mieszkaniowe, dlatego podana wcześniej wartość 83,39 zł jest niereprezentatywna. **Stąd też aby dokładnie wyliczyć wartość takiej nieruchomości niezbędne jest sporządzenie opinii rzeczoznawcy majątkowego w postaci operatu szacunkowego.**

5. Wnioski i zalecenia dotyczące rozwiązań przyjmowanych w projekcie planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Tereny **MN, MU, ML, U** czy **ZU** będą generowały:

- ciągłe przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- ciągłe przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
- dochód z tytułu renty planistycznej,
- udział gminy w podatku dochodowym od zameldowanych na tym terenie mieszkańców,

Reasumując, przewidywane duże wydatki związane przede wszystkim z realizacją celów w zakresie infrastruktury technicznej nie pokryją dochodów do budżetu przez najbliższe 5 lat. Warto zwrócić uwagę, że sytuacja ta mogłaby się odwrócić gdyby Gmina zdecydowała się na wprowadzenie opłaty adiacenckiej, która w znacznym stopniu zwiększyłaby dochodu do budżetu.

Całkowity prognozowany bilans dochodów i wydatków ma się następująco:

Gmina Wilkowice może uzyskać dochody wynikające z uchwalenia niniejszego planu w wysokości **3 487 628 zł**, które mogą być powiększane w latach następnych, po okresie prognozy, o kwotę **246 000 zł** każdego roku, z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

Wysokość wydatków, jakie winna ponieść gmina na inwestycje wynikającą z ustaleń planu, kształtuje się na poziomie **7 500 000 zł** i dotyczy przeważnie budowy dróg gminnych.

Prognoza przewiduje wydatki związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy (obszar części Bystrej i Miesznej od ul. Szczyrkowskiej w kierunku zachodnim do granic Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego) w wysokości ok. 7 500 000 zł, a z kolei korzyści finansowe dla gminy stanowić będą niewielki udział w jej ogólnym budżecie.

Prognozowane koszty będą polegały głównie na przystosowaniu terenów pod zabudowę jednorodzinną, usługową i turystyczną, w związku z czym realizacja zadań własnych gminy nie może być bezpośrednio dochodowa.

Podstawowym, trudno wymiernym skutkiem realizacji planu miejscowego, będzie aktywizacja gospodarcza tego terenu połączona z podniesieniem standardów życia ludności oraz poprawą stanu środowiska.

Jest prawdopodobne, że zmniejszenie kosztów realizacji planu można będzie osiągnąć poprzez zwiększenie dochodów z opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, a także poprzez uzyskanie środków pomocowych oraz dofinansowań związanych z ochroną środowiska (kanalizacja, wodociągi).