

## **Spis treści:**

### **WPROWADZENIE**

#### **1. Podstawowy zasób informacji**

- 1.1. Położenie, powierzchnia, istniejące zainwestowanie terenu
- 1.2. Dane z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- 1.3. Struktura własności gruntów
- 1.4. Dane o rynku nieruchomości
- 1.5. Dane z innych opracowań planistycznych
- 1.6. Dane o systemie infrastruktury technicznej i układzie drogowym

#### **2. Oszacowanie kosztów i korzyści wynikających z uchwalenia planu miejscowego**

- 2.1. Wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej
- 2.2. Opłaty i odszkodowania
- 2.3. Wpływy z podatku od nieruchomości
- 2.4. Inne wpływy
- 2.5. Dochody

#### **3. Czynniki wpływające na wyniki prognozy**

- 3.1. Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów
- 3.2. Własność gruntów i stopień uregulowania stosunków własnościowych
- 3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości
- 3.4. Atrakcyjność inwestycyjna
- 3.5. Stopień i charakter zainwestowania terenu
- 3.6. Możliwość uzbrojenia technicznego
- 3.7. Dostępność komunikacyjna

#### **4. Wnioski i zalecenia**

### **ZAŁĄCZNIKI**

1. Mapa ewidencji gruntów i własności 1:1 000
2. Załączniki do Uchwały Nr XXXII/152/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 27 października 2004 r. w/s przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa, zmienionej Uchwałą Nr XLIII/194/05 Rady Miejskiej Chojnowa w dniu 25 maja 2005 r. (6 załączników)
3. Projekty zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jw. (6 rysunków + orientacja)

## WPROWADZENIE

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 (uopizp).

Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu finansowego 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.

Brakuje przepisów ściśle regulujących formę i treść tego rodzaju opracowań, jak również nie ma wytycznych, kto może dokonać tego typu analiz.

W art. 37 ust. 11 uopizp zapisano „zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami”. Zapis ten wzmacnia zawarta w art. 2 pkt. 18 definicja „wartości nieruchomości” określająca ją jako wartość rynkową nieruchomości. Art. 7 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustanawia wyłączność rzeczoznawców majątkowych w zakresie określania wartości nieruchomości, natomiast art. 156 stanowi, że wyłączną formą opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości jest operat szacunkowy.

Z metodycznego punktu widzenia analizę tę należy przeprowadzić w dwóch etapach:

- ocena zmian wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego,
- oszacowanie poziomu potencjalnych dochodów i wydatków wynikających ze zmiany wartości nieruchomości wraz z przewidzeniem okresu ich wystąpienia.

Niniejszą prognozę dotyczącą projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa**, sporządzono w wyniku Uchwały Nr XXXII/152/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 27 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr XLIII/194/05 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 maja 2005 r., zmieniono ww. uchwałę w/s przystąpienia do sporządzenia planu. Tym samym ustalono przedmiot opracowania obejmując nim następujące jednostki bilansowe: 16 MW/U, 63 UPk, 71 U, 73 MZ, 78 MW/U, 79 UPz, 031 KD1/2.

Wszystkie te tereny objęte znajdują się w granicach staromiejskiego zespołu zabudowy miasta Chojnowa.

## 1. PODSTAWOWY ZASÓB INFORMACJI

### 1.1. Położenie, powierzchnia, istniejące zainwestowanie terenu

Terenie objęte niniejszą prognozą obejmuje następujące jednostki bilansowe:

- 16 MW/U,
- 63 UPk,
- 71 U,

- 73 MZ,
- 78 MW/U,
- 79 UPz,
- 031 KD1/2.

W momencie przystąpienia do przedmiotowej zmiany planu dla ww. jednostek bilansowych obowiązują następujące funkcje terenów:

- 16 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych, nieuciążliwych, dopuszczalna zabudowa jednorodzinna.
- 63 UPk – teren usług publicznych kultury – Miejski Ośrodek Kultury,
- 71 U – teren przeznaczony pod nieuciążliwe usługi komercyjne,
- 73 MZ – teren przeznaczony pod mieszkalnictwo zbiorowe. Adaptacja internatu Zespołu Szkół Rolniczych.
- 78 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych,
- 79 UPz – teren usług publicznych zdrowia,
- 031 KD1/2 – projektowana ulica dojazdowa do terenu usług sportu i rekreacji.

**Poszczególne tereny objęte zmianą planu sąsiadują:**

- **16 MW/U,**
  - od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (IV kondygnacje) wraz z terenem zielonym oraz nieużytkowane obiekty dawnego kina, zlokalizowane przy ul. Królowej Jadwigi,
  - od zachodu – niezabudowany plac zielony oraz budynek archiwum przy Urzędzie Miejskim,
  - od wschodu – ul. Wolności, w pierzei wschodniej budynki zabudowy jednorodzinnej (II – kondygnacyjne),
  - od południa – Park Miejski,
- **63 UPk:**
  - od północy – ogródki przydomowe
  - od zachodu – boisko sportowe,
  - od wschodu – ul. Małachowskiego - w pierzei wschodniej budynki mieszkalne II i III kondygnacyjne o walorach kulturowych wraz z przyległymi terenami zielonym oraz terenami podwórek,
  - od południa – ul. Dąbrowskiego zabudowana budynkami mieszkalnymi II i III kondygnacyjnymi o walorach kulturowych,
- **71 U:**
  - od północy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego,
  - od zachodu – zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna, przy ul. Dąbrowskiego, poszczególne budynki o walorach kulturowych, w głębi działek zabudowa gospodarcza,

- od wschodu – ul. Bohaterów Getta Warszawskiego, pierzeja wschodnia niezabudowana, w ciągu ul. Dąbrowskiego - zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna o walorach kulturowych,
- od południa – ul. Dąbrowskiego - zabudowa mieszkaniowa III – kondygnacyjna o walorach kulturowych
  
- **73 MZ,**
  - od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (V – kondygnacyjna) towarzyszący teren zielony,
  - od zachodu – ul. Bohaterów Getta Warszawskiego – w pierzei zachodniej budynek Banku Zachodniego W.B.K. (III – kondygnacyjny), na wyższych kondygnacjach funkcja mieszkaniowa, towarzyszący teren zielony,
  - od wschodu – zabudowa mieszkaniowa II – kondygnacyjna o walorach kulturowych,
  - od południa – ul. Dąbrowskiego – zabudowa mieszkaniowa III – kondygnacyjna o walorach kulturowych,
  
- **78 MW/U:**
  - od północy – ul. Wincentego Witosa, zabudowa mieszkaniowa III i IV - kondygnacyjna, poszczególne budynki w pierzei południowej sklasyfikowano jako posiadające walory kulturowe,
  - od zachodu – ul. Kolejowa, zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna, poszczególne budynki o walorach kulturowych, pierzeję wschodnią stanowi zespół obiektów usługowych II - kondygnacyjnych,
  - od wschodu – ul. Kościuszki zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna, budynki pierzei zachodniej sklasyfikowano jako posiadające walory kulturowe,
  - od południa – wewnątrz sąsiedniego kwartału zabudowy, zabudowa gospodarcza, szeregi garaży,
  
- **79 UPz:**
  - od północy – ul. Drzymały, w pierzei północnej zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna, poszczególne budynki oddzielone są ogródkami przydomowymi,
  - od zachodu – wolna działka narożna oraz zabudowa mieszkaniowa III - kondygnacyjna o walorach kulturowych wzdłuż ul. Kościuszki,
  - od wschodu – ogródki „przydomowe” zlokalizowane we wnętrzu kwartału ale ze względu na brak zabudowy wzdłuż ul. Drzymały dochodzące aż do chodnika,
  - od południa – dwukondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa, zlokalizowana we wnętrzu kwartału,
  
- **031 KD1/2:**
  - od północy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Małachowskiego,
  - od zachodu – niezabudowany plac zielony – usługi sportu,
  - od wschodu – ul. Małachowskiego,
  - od południa – Miejski Ośrodek Kultury wraz z terenem zielonym.

## 1.2. Dane z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obowiązującym opracowaniem zawierającym kierunki zagospodarowania między innymi dla terenów objętych zmianą ww. planu, jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa**”, uchwalone dnia 7 lipca 1997 r., Uchwałą Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie. Obszary objęte zmianą planu, a tym samym będące przedmiotem niniejszego opracowania, pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej leżą w strefie terenów zabudowanych oraz zabudowanych wymagających rehabilitacji.

Dla śródmieścia (czyli jednostek bilansowych A i B) studium zakłada potrzebę niezbędną wyburzeń budynków mieszkalnych oraz rozgęszczenie ich. „Ponieważ Chojnow to teren starej, substandardowej zabudowy, nieodzownym jest przyjęcie rozwiązań przestrzennych i realizacyjnych mających na celu podniesienie estetyki i wymogów architektonicznych wobec budownictwa zwłaszcza mieszkaniowego.”

Dla terenów tych zaznaczone zostało priorytetowe uchwalenie planów miejscowych.

Zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym dla terenów objętych niniejszym opracowaniem obowiązują następujące ustalenia:

### 16 MW/U:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług komercyjnych, nieuciążliwych. Dopuszczalna zabudowa jednorodzinna.
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem utrzymania istniejących, zewnętrznych linii zabudowy i w uzgodnieniu ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) dla obsługi istniejącego zakładu gastronomicznego należy przewidzieć miejsca postojowe na terenie posesji,
- 4) przy robotach prowadzonych w południowej pierzei zabudowy należy zachować i odrestaurować ocalałe fragmenty murów obronnych.

### 63 UPk:

- 1) teren usług publicznych kultury – Miejski Ośrodek Kultury,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszczalna modernizacja, rozbudowa oraz przebudowa budynku w granicach własnej działki. Obiekt o walorach kulturowych, wymagane uzgodnienia ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie funkcji o usługi towarzyszące z zakresu małej gastronomii oraz handlu,
- 4) należy zwiększyć ilość miejsc parkingowych,
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów o funkcjach nie związanych z podstawową działalnością placówki.

### 71 U:

- 1) teren przeznaczony pod nieuciążliwe usługi komercyjne,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy Banku Zachodniego. Dopuszcza się jego modernizację i rozbudowę w ustalonej linii zabudowy. Wysokość należy dostosować do budynku istniejącego. Wymagane uzgodnienia ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 3) umożliwia się powiększenie terenu w kierunku północnym do granic terenu 72 UPo. W zagospodarowaniu działki przewidzieć miejsca parkingowe dla klientów.

**73 MZ:**

- 4) teren przeznaczony pod mieszkalnictwo zbiorowe. Adaptacja internatu Zespołu Szkół Rolniczych,
- 5) dopuszczalne funkcje uzupełniające kultury, handlu i gastronomii,
- 6) adaptacja budynku głównego z możliwością jego wewnętrznej modernizacji w uzgodnieniu ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 7) budynek zaplecza mieszkalno – gospodarczego do przebudowy i podniesienia standardu. Dopuszczalna lokalizacja na granicy działki,
- 8) istniejący ogród należy przekształcić w skwer. Dosadzić zieleń wysoką i niską.

**78 MW/U:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz nieuciążliwych usług komercyjnych,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczalna modernizacja lub przebudowa z zachowaniem zewnętrznych cech architektonicznych, zwłaszcza zwartej pierzei zabudowy,
- 3) zmiany w budynkach o dużych walorach kulturowych uzgodnić ze służbami ochrony konserwatorskiej,
- 4) ustala się konieczność przebudowy zespołu zabudowy usługowej przy ul. Kolejowej na zabudowę mieszkalno-usługową. Należy przyjąć linię zabudowy w granicy pasa drogowego. Budynki min. 3- kondygnacyjne, w tym poddasza użytkowe. Usługi lokować w parterach. Dopuszcza się na I piętrze, za zgodą sąsiadów. Dachy symetryczne, ukośne, równoległe do ulicy. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy istniejącej i jej wkomponowanie w całość zamierzenia. Wymagane kompleksowe opracowanie dokumentacji pierzei.
- 5) Ustala się konieczność reurbanizacji wnętrza kwartału. Istniejąca zabudowa warsztatowo – usługowa docelowo do gruntownej przebudowy lub likwidacji. Należy wprowadzić nową zabudowę usługową (handel, rzemiosło naprawcze i produkcyjne lekkie itp.) lub mieszkalnictwo wielorodzinne minimum 3-kondygnacyjna z dopuszczeniem usług wbudowanych.

**79 UPz:**

- 1) teren usług publicznych zdrowia,
- 2) adaptacja zabudowy siedziby Związku Inwalidów i Klubu Seniora. Dopuszczalna modernizacja i przebudowa obiektu oraz jego nadbudowa w granicach zajmowanej działki. Ustala się możliwość powiększenia terenu w kierunku wschodnim,
- 3) ustala się linie zabudowy 10,0 m. od krawędzi jezdni ulicy 038 KL,
- 4) dopuszcza się lokowanie uzupełniających funkcji gastronomii, kultury i oświaty.

**031 KD 1/2:**

- 1) projektowana ulica dojazdowa do terenu usług sportu i rekreacji. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdni minimum 6,0 m. Chodniki minimum jednostronne od południa, szerokość 2,0 m. Wymagane oświetlenie ulicy.

Należy uporządkować zabudowę gospodarczo – garażową i zasady wewnętrznego podziału na komunikację kołową, pieszą ogrody i zieleń osiedlową. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wtórny podział terenu.

### 1.3. Struktura własności gruntów

Wykaz właścicieli i władających otrzymano z Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Chojnowa w postaci uproszczonego wypisu z rejestru gruntów. Graficznie aktualny stan władania przedstawiony został na planszach „3. Charakter władania” a w niniejszym opracowaniu zostało zamieszczone tabelaryczne zestawienie dla tych działek w granicach opracowania których bezpośrednio dotyczą wnioski inwestorskie.

Wszystkie działki w granicach opracowania to działki przekwalifikowane na grunty budowlane lub tereny dróg.

Pod względem charakteru władania działek budowlanych, na terenie kwartału sklasyfikowano cztery jego rodzaje:

- **Grunty Gminy Miejskiej Chojnów w administracji Miasta Chojnów** – są to działki nr 12/3, 25, 44, 58, 207, 209/70, 214/14, 221, 356/2, 399, 450/6, 13/2, 13/4, 42/1, 43, 400/8, 400/9, 438 – o różnym zagospodarowaniu.
- **Grunty Gminy Miejskiej Chojnów – współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych** – są to działki nr 411, 400/3 i 400/4,
- **Grunty stanowiące współwłasność osób fizycznych**, zaliczamy tu działki nr 12/2, 214/15, 214/16, 214/17, 214/18, są to działki niezagospodarowane przy ul. Legnickiej i Długosza, jedynie działka nr 12/2 jest zabudowana obiektem handlowym przy ul. Małachowskiego; oraz działki nr 42/2, 396/5, 397/2, 397/3, 398, 400/1, 400/6 i 400/7,
- **Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego**, zaliczamy tu działki 49, 55, 210/1 są to tereny pod ulicami.

Lp.	Nr działki	zagospodarowanie	Charakter władania
1.	12/2	obiekt handlowy (inne zabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
2.	12/3	Miejski Dom Kultury	Własność Gmina Miejska Chojnów w zarządzie Miejskiego Domu Kultury w Chojnowie
3.	25	Ul. Małachowskiego	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
4.	44	Działka budowlana	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
5.	49	Ul. Dąbrowskiego	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
6.	55	Ul. Kolejowa	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
7.	58	Ul. Wincentego Witosa	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
8.	207	Ul. Drzymały	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
9.	209/70	tereny mieszkaniowe	Własność - Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
10.	210/1	Ul. Legnicka	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
11.	221	Ul. Długosza	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

12.	<b>356/2</b>	tereny mieszkaniowe	Własność - Gmina Miejska Chojnów
13.	<b>399</b>	Ul. Królowej Jadwigi	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
14.	<b>411</b>	W.B.K. Bank Zachodni – Mieszkania w wyższych kondygnacjach	grunty Gminy Miejskiej Chojnów współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych
15.	<b>450/6</b>	tereny mieszkaniowe przy ul. Kościuszki	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
16.	<b>13/2</b>	Działka budowlana (niezagospodarowana)	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
17.	<b>13/4</b>	Działka budowlana (obecnie ogródki przydomowe)	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
18.	<b>25</b>	Ul. Małachowskiego	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
19.	<b>42/1</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej (usługowej)	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
20.	<b>42/2</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej	Współwłasność osób fizycznych
21.	<b>43</b>	Ul. Bohaterów Getta Warszawskiego	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
22.	<b>49</b>	Ul. Dąbrowskiego	Własność Skarbu Państwa w administracji Zarządu Powiatu Legnickiego
23.	<b>396/5</b>	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
24.	<b>397/2</b>	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
25.	<b>397/3</b>	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
26.	<b>398</b>	tereny budowlane (niezabudowane)	Współwłasność osób fizycznych
27.	<b>399</b>	Ul. Królowej Jadwigi	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
28.	<b>400/1</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej	współwłasność osób fizycznych i Gminy Miejskiej Chojnów
29.	<b>400/3</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej	grunty Gminy Miejskiej Chojnów współużytkowanie wieczyste osób prawnych i fizycznych
30.	<b>400/4</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej	grunty Gminy Miejskiej Chojnów współużytkowanie wieczyste osób fizycznych
31.	<b>400/6</b>	tereny zabudowy garażowej	własność osób fizycznych
32.	<b>400/7</b>	tereny zabudowy garażowej	własność osób fizycznych
33.	<b>400/8</b>	tereny zabudowy garażowej i gospodarczej	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
34.	<b>400/9</b>	tereny budowlane	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów
35.	<b>438</b>	ul. Wolności	Gmina Miejska Chojnów w administracji Miasta Chojnów

#### 1.4. Dane o rynku nieruchomości

Określona wyżej struktura własności gruntów oraz istniejące i projektowane funkcje nie wzbogacają w sposób istotny oferty rynkowej, w związku z czym nakazują odstąpić od oceny rynku nieruchomości.



## 1.5. Dane z innych opracowań planistycznych

Obowiązującym opracowaniem zawierającym kierunki zagospodarowania między innymi dla terenów objętych zmianą ww. planu, jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa**”, uchwalone dnia 7 lipca 1997 r., Uchwałą Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie.

## 1.6. Dane o systemie infrastruktury technicznej i układzie drogowym

Wszystkie ulice kwartału oraz budynki przy nich zlokalizowane posiadają pełną infrastrukturę techniczną (wodociągi, kanalizację, gazociągi, sieci elektroenergetyczne, ciepłociągi oraz sieci telefoniczne).

Ulice posiadają oświetlenie elektryczne.

## 2. OSZACOWANIE KOSZTÓW I KORZYŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

### 2.1. Wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej

- 1) ulice wewnętrzne – brak kosztów

Koszty realizacji zapisów 1KS,Z i 2 KS będą możliwe do oszacowania po opracowaniu projektu zagospodarowania terenu.

- 2) sieci uzbrojenia – brak kosztów

### 2.2. Opłaty i odszkodowania

**Odszkodowania**, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **nie występują.**

Opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ww. Ustawy, plan ustala w sposób następujący:

- dla terenów przeznaczonych pod usługi w wysokości 15 %,
- dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 20 %.

Opłaty wynoszą:

- dla terenów przeznaczonych pod usługi:  
ok.  $803 \text{ m}^2 \text{ pu} \times 0,66 \text{ zł/m}^2 \times 15 \% \sim 79,5 \text{ zł}$
- dla terenów pozostałych przeznaczonych pod zabudowę:  
ok.  $4,214 \text{ m}^2 \text{ pu} \times 0,22 \text{ zł/m}^2 \times 20 \% \sim 185,0 \text{ zł}$

---

razem ok. 264,5 zł

- tereny zabudowane stanowią ok. 20 %, a więc  
**renta planistyczna wyniesie ok. 1.325 zł**

### 2.3. Wpływy z podatku od nieruchomości

Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości dla projektowanej zabudowy nie ulegną istotniejszym zmianom.

Rozkład prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości kształtuje się następująco:

1 rok	0,20
<b>2 rok</b>	<b>0,30</b>
3 rok	0,10
4 rok	0,10
5 rok	0,05
6 rok	0,25

### 2.4. Inne wpływy

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym tej części Chojnowa stwarza warunki do powiększenia terenów mieszkalnictwa.

Równocześnie planuje się realizację funkcji usługowych i biurowych w parterach i ewentualnie na pierwszych piętrach budynków.

### 2.5. Dochody

**Dochód budżetu miasta będzie miał miejsce z tytułu:**

- opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ok. 1.325 zł,
- podatku od nieruchomości: b.z.,
- podatków dochodowych: b.z.,
- wydatki związane z budowa ulic i uzbrojenia: nie wystąpią (por. pkt. 2.1.)

---

<b>dochód</b> (przychód – wydatki)	<b>ok. 1.325 zł</b>
------------------------------------	---------------------

## 3. CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIK PROGNOZY

### 3.1. Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów

Zaproponowane zmiany w projektowanym zagospodarowaniu przestrzennym spowodują przyrost substancji mieszkaniowej oraz powierzchni usług.

### 3.2. Własność gruntów i stopień uregulowania stosunków własnościowych

W pkt. 1.3. ustalono, że ok. 17 % terenów stanowi własność osób fizycznych. W sposób nieprzewidywalny można założyć dalszy wykup terenów wraz z lokalami mieszkalnymi i usługowymi.

### **3.3. Sytuacja na rynku nieruchomości**

Zmiana planu jest konsekwencją wniosków osób fizycznych i Miasta Chojnowa, co praktycznie oznacza możliwość zagospodarowania kolejnych nieruchomości. W konsekwencji stopień ustalenia własności zwiększy się (por. pkt. 3.2.).

### **3.4. Atrakcyjność inwestycyjna**

W związku z projektem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej atrakcyjność inwestycyjna zwiększa się.

### **3.5. Stopień i charakter zainwestowania terenu**

Problematyka została ustalona w pkt 3.1.

### **3.6. Możliwość uzbrojenia terenu**

Teren jest w pełni uzbrojony (por. także pkt 1.6.).

### **3.7. Dostępność komunikacyjna**

Teren jest w pełni dostępny komunikacyjnie.

## **4. WNIOSKI I ZALECENIA**

- 4.1. Odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wystąpią.
- 4.2. Dla Miasta Chojnowa uchwalenie zmiany planu śródmieścia oznaczać będzie min. wzrost dochodów.  
Dochód z tytułu podatku od nieruchomości nie zmieni się.
- 4.3. Inne wpływy, także w nieznacznym zakresie, z dużym prawdopodobieństwem od 3 roku będą z tytułu podatków dochodowych od osób fizycznych i prawnych budżetu miasta i budżetu państwa.