

Prognoza skutków finansowych uchwalenia m.p.z.p.

Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola - obszar I

mgr inż. KATARZYNA DĄBROWSKA

MARZEC' 2022r.

str. 1

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1.1. Przedmiot i cel opracowania.
- 1.2. Podstawa prawna opracowania.
- 1.3. Źródła informacji.

II. OPIS TERENU OBJĘTEGO PRZEDMIOTOWĄ PROGNOZĄ

- 2.1. Lokalizacja, stan zagospodarowania, stan prawny, stan otoczenia.

III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

- 3.1. Informacje ogólne.
- 3.2. Analiza przeznaczenia terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3.3. Analiza dochodów własnych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego.
 - 3.3.1. *Wpływy z opłat planistycznych oraz od czynności cywilno - prawnych.*
 - 3.3.2. *Wpływy z opłat adiacenckich.*
 - 3.3.3. *Dochody z podatku od nieruchomości.*
- 3.4. Analiza obciążeń finansowych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego.
 - 3.4.1. *Koszty opracowania operatów szacunkowych w celu określania opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.*
 - 3.4.2. *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.*
 - 3.4.3. *Obciążenia finansowe związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne - gminne i ich urządzenie.*
 - 3.4.4. *Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy urządzeń infrastruktury technicznej.*
 - 3.4.5. *Obciążenia finansowe z tytułu opracowania planu.*

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola – obszar I w gminie Żabia Wola.

Celem opracowania jest oszacowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy Żabia Wola związane zarówno z obrotem nieruchomościami, jak też z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań gminy.

Horyzont czasowy prognozy – 5 lat.

Analizę dochodów oraz wydatków sporządzono w cenach aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania tj. marzec 2022r.

1.2. Podstawa prawna opracowania

- 1.2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).
- 1.2.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1899).
- 1.2.3. Ustawa z dnia 21 marca 1995r o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.).
- 1.2.4. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 1.2.5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 1.2.6. Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- 1.2.7. Uchwała Nr 20/XVIII/2016 z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żabia Wola w granicach administracyjnych, zmieniona Uchwałą Nr 12/L/2022 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 16 lutego 2022r
- 1.2.8. Uchwała Nr 108/XLIV/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 października 2021r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości oraz określenia zwolnień z podatku od nieruchomości.

1.3. Źródła informacji

- 1.3.1. Ewidencja gruntów prowadzona w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Maz.
- 1.3.2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Żabia Wola – obszar I.
- 1.3.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.
- 1.3.4. Dane dot. zawartych transakcji w obrocie nieruchomościami w gminie Żabia Wola.
- 1.3.5. Dane z wywiadu na temat kosztów podziałów geodezyjnych, sporządzenia operatów szacunkowych, opłat sądowych, budowy dróg.
- 1.3.6. Informacje zamieszczone na stronach internetowych: <https://grodzisk.geoportal2.pl/>, <https://www.google.pl/maps>, <https://zabawola.e-mapa.net/>

II. OPIS TERENU OBJĘTEGO PRZEDMIOTOWĄ PROGNOZĄ

2.1 Lokalizacja, stan zagospodarowania, stan prawny, stan otoczenia.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje fragment miejscowości Żabia Wola o powierzchni ok. 92ha położony bezpośrednio przy drodze krajowej nr S8. Rozciąga się od drogi powiatowej nr 1518W do granicy miejscowości przylegającej do granicy z wsią Przeszkoda, Zalesie, Wycinki Osowskie oraz Huta Żabiowska.

Zabudowa skupiona jest wzdłuż drogi powiatowej (ul. Warszawskiej). Są to budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe, m.in. przedszkole prywatne i żłobek gminny. W granicach planu znajdują się również obiekt zabytkowy oraz fragmenty MOP-ów utworzonych przy drodze krajowej nr S8. W zachodniej części planu porasta kompleks leśny należący do Lasów Państwowych.

Projekt planu wyznacza:

- tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej (**PU**),
- tereny zabudowy usługowej (**U**),
- tereny usług oświaty, opieki i wychowania (**UO**),
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**U/MW**),
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**U/MN**),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (**MN/U**),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**),
- teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej (**ZP/U**),
- tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień (**R/Z**),
- tereny lasów (**ZL**),
- teren zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury związanych z utrzymaniem dróg publicznych (**Z/K**),
- tereny wód powierzchniowych (**WS**),
- tereny urządzeń infrastruktury związane z obsługą i utrzymaniem dróg publicznych, w tym zbiorniki wodne - urządzenia oczyszczające wody opadowe (**W/K**),
- tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe 15/04kV (**E**),
- teren parking (**KP**),
- teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy ekspresowej oraz MOP (**KD/S**),
- teren komunikacji – teren dwupoziomowego skrzyżowania drogi publicznej, klasy

ekspresowej z drogą klasy zbiorczej **(KD/S/KD/Z)**,

- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej **(KD/Z)**,
- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej **(KD/L)**,
- teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej **(KD/D)**,
- tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy dojazdowej **(KD/Dp)**,
- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych **(KDW)**,

W granicach projektu planu obowiązuje Uchwała Nr 3/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22.01.2004r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Żabia Wola, która wskazuje:

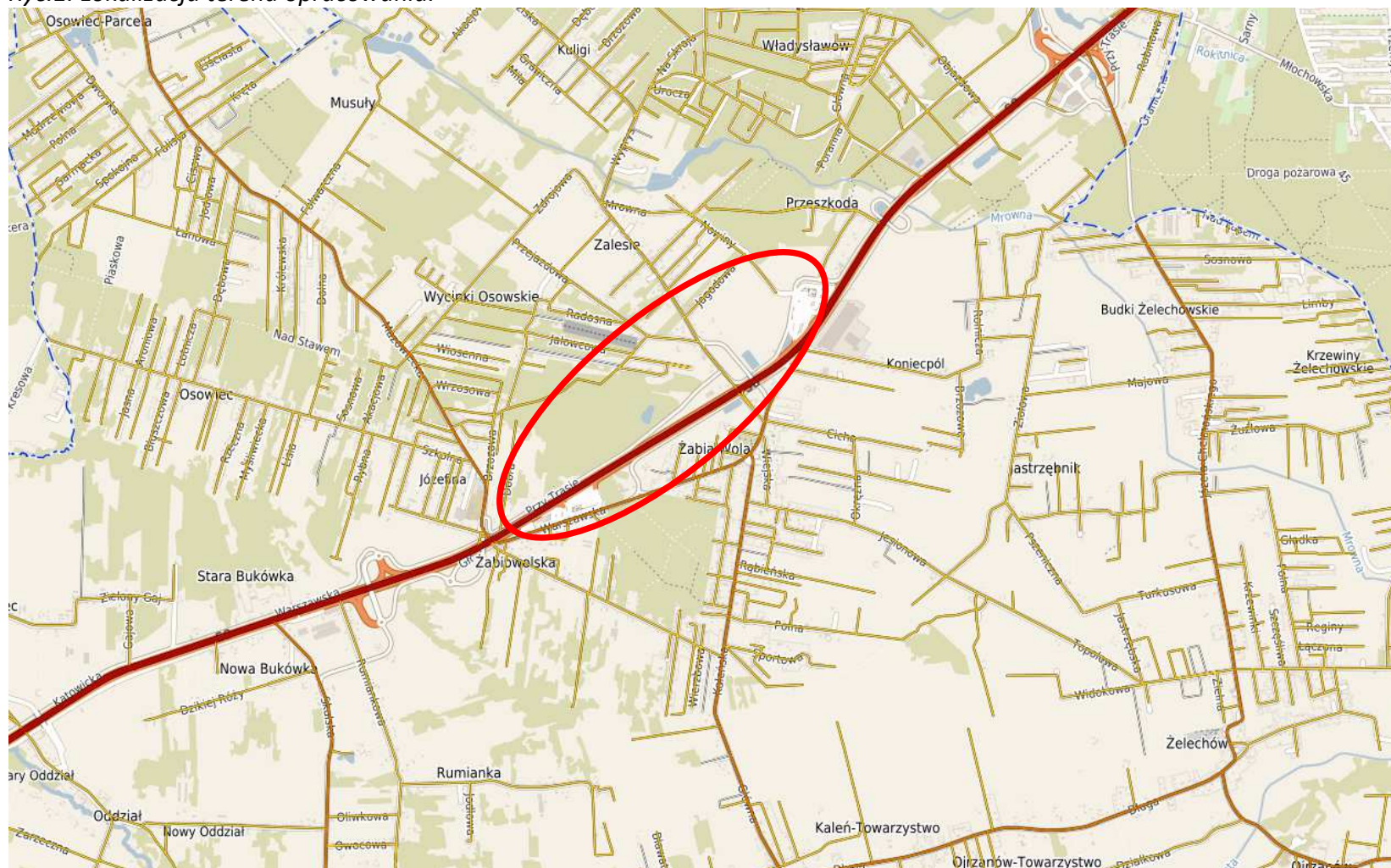
- tereny usług produkcyjnych – składy oraz usługi związane z obsługą handlu (PU),
- tereny usług nieuciążliwych (U),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług (MU),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M),
- tereny rolne (R),
- ciągów ekologicznych (RE),
- dróg.

Z analizy projektu planu oraz obowiązującego wynika, iż zasadnicza zmiana dotyczy powiększenia terenów produkcyjno – usługowych kosztem terenu rolniczego (R) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M) oraz mieszkaniowo – usługowej (MU). Ponadto wskazano układ komunikacyjny dostosowany do przeprowadzonej przebudowy drogi krajowej nr S8. Dla pozostałych terenów zaproponowanych w projekcie planu przeznaczenie jest podobne lub pokrywa się z obowiązującym planem miejscowym.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwała Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm. wyznaczono:

- wzdłuż drogi krajowej nr S8 – obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową (PU2),
- ul. Warszawskiej i Grodzkiej - strefy zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM1) i (UM3),
- w północno – zachodniej części planu – obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług,
- obszar lasu (RE1).

Ryc.1. Lokalizacja terenu opracowania.



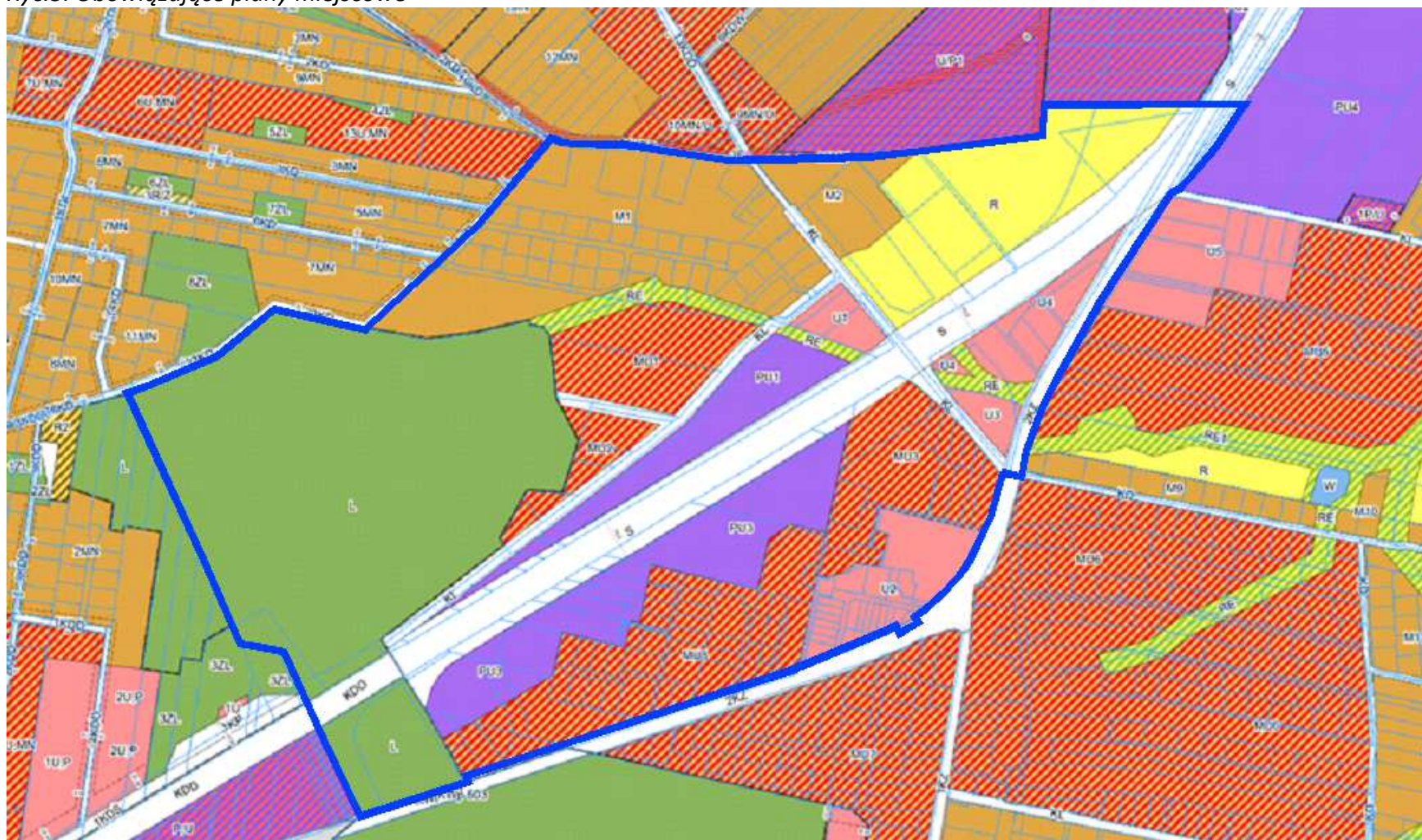
○ - obszar opracowania

źródło: <https://zabiawola.e-mapa.net/>

PRZEZNACZENIE TERENU W PROJEKCIE M.P.Z.P.:

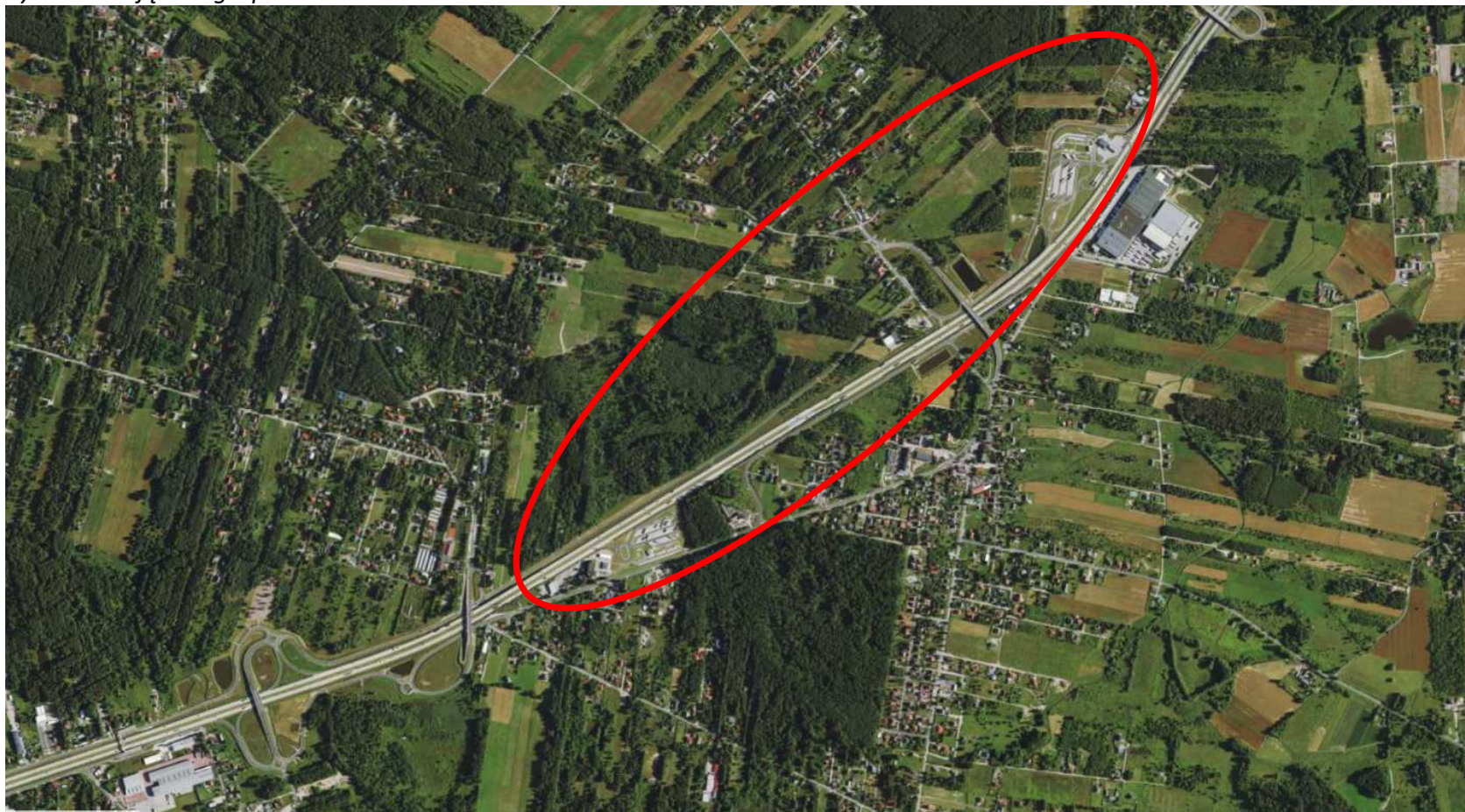
PU	tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
UO	tereny usług oświaty, opieki i wychowania
U/MW	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP/U	teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
R/Z	tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień
ZL	tereny lasów
Z/K	teren zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych
WS	tereny wód powierzchniowych
W/K	tereny infrastruktury technicznej związane z obsługą i utrzymaniem dróg publicznych, w tym zbiorniki wodne – urządzenia oczyszczające wody opadowe
E	tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe 15/04kV
KP	teren parkingu
KD/S	tereny komunikacji – teren drogi publicznej, klasy ekspresowej oraz MOP
KD/S/KD/Z	tereny komunikacji – teren dwupoziomowego skrzyżowania drogi publicznej, klasy ekspresowej z drogą klasy zbiorczej
KD/Z	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej
KD/D	teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych

Ryc.3. Obowiązujące plany miejscowe



źródło: <https://zabawola.e-mapa.net/>

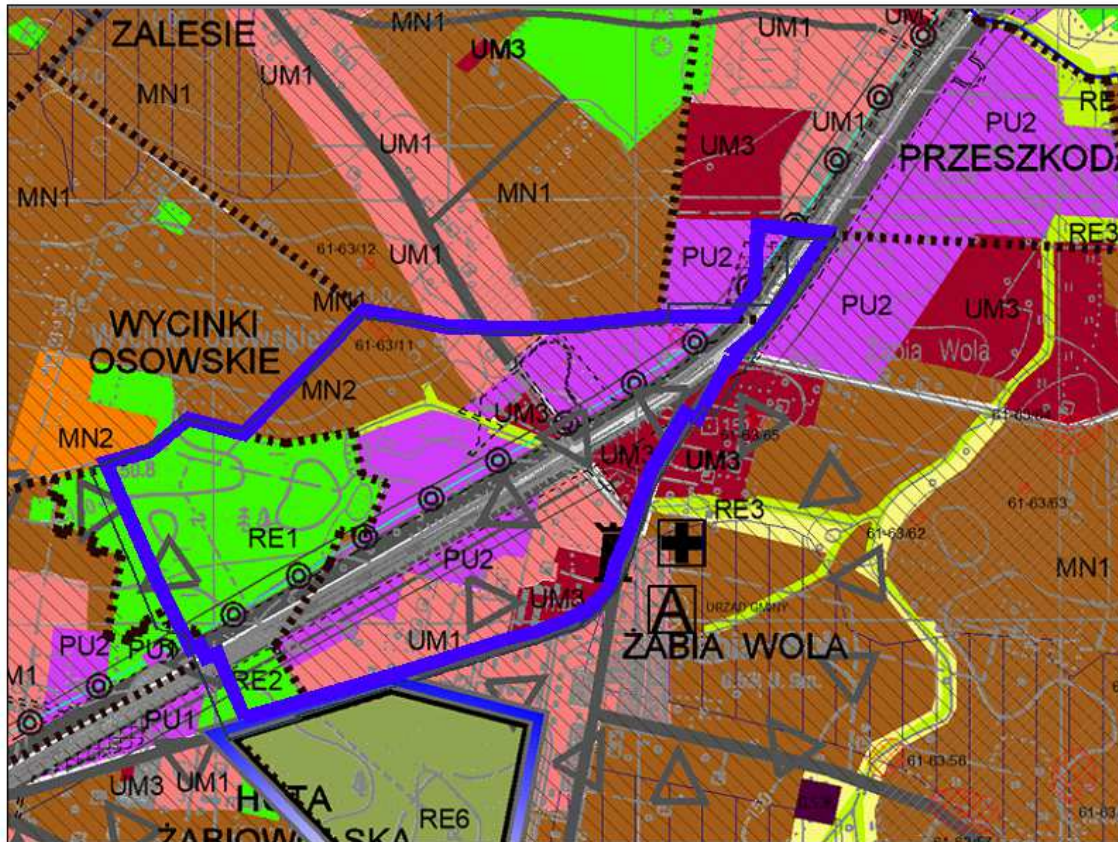
Ryc.4. Istniejące zagospodarowanie



○ - obszar opracowania

źródło: <https://zabawola.e-mapa.net/>

Ryc.5. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.



III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

3.1. Informacje ogólne

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa skutki wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu pod względem ich efektywności ekonomicznej. W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego ustalone zostaną rodzaje kosztów (wydatków budżetowych) i efektów (dochodów budżetu) związanych z rozwojem przedmiotowego obszaru.

Dochody mogą wynikać z :

- opłat planistycznych,
- opłat adiacenckich (z tytułu: podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, uzbrojenia w infrastrukturę techniczną lub budowy drogi),
- związanych ze zmianą sposobu użytkowania terenów, co wiąże się ze zmianą ich kategorii w rozumieniu podatku od nieruchomości (zmiana z podatku rolnego na podatki od nieruchomości oraz podatki od budynków i budowli wybudowanych i oddanych do użytku na terenie objętym projektem planu),
- związanych z opłatami od czynności cywilno – prawnych (wynikających z obrotu nieruchomościami).

Koszty mogą być związane z :

- pobieraniem opłat planistycznych i adiacenckich,
- odszkodowaniem za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu,
- wynikających z realizacji przyjętych ustaleń planu tj. kosztów transformacji obszaru:
 - nabycie nieruchomości pod urządzenie dróg,
 - podział nieruchomości,
 - koszty wyceny nieruchomości,
 - koszty notarialne,
 - koszty sądowe tj. założenia księgi wieczystej,
 - budowa sieci infrastruktury technicznej,
 - budowa dróg,
- opracowaniem planu (prace przygotowawcze i planistyczne).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.08.2003r w § 11 stanowi, iż prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna 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 i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami będącymi własnością Gminy oraz na opłaty i odszkodowania o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
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.

3.2. Analiza przeznaczenia terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

<i>L.p.</i>	<i>Oznaczenie w projekcie m.p.z.p.</i>	<i>Przeznaczenie w obowiązującym m.p.z.p.</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1.	1PU	MU	4,4380
2.	2PU	PU	2,5224
3.	3PU	R	3,2389
4.	4PU	PU i MU	1,6268
5.	5PU	PU i MU	0,8160
6.	6PU	PU	3,8119
7.	1U	M	0,7190
8.	2U	M – 0,6377ha	1,2973
		R – 0,6596ha	
9.	3U	U	0,6111
10.	4U	MU	0,8894
11.	5U	U	0,1387
12.	6U	U	0,4501
13.	7U	U	0,3280
14.	8U	MU	0,4261
15.	1UO	MU	0,1880
16.	2UO	MU	0,3234
17.	1U/MW	MU	0,3633
18.	1U/MN	U	0,5130
19.	2U/MN	U	0,4694
20.	3U/MN	U	0,3450
21.	1MN/U	M	1,2620
22.	2MN/U	MU	2,2971
23.	3MN/U	MU	1,5559
24.	4MN/U	MU	1,1613
25.	5MN/U	MU	0,3559
26.	6MN/U	MU	0,2409
27.	7MN/U	MU	1,9430
28.	1ZP/U	U	1,4024
29.	1MN	M	4,8325
30.	2MN	M	1,3494
31.	3MN	M	1,5919
Σ1-6PU= 16,4540ha, w tym zmiana z terenów R na PU – 3,2389 ha			
Σ1-8U= 4,8597ha, w tym zmiana z terenów R na U – 0,6596ha			
Σ1-2UO= 0,5114ha			
Na terenach o symbolu UO zlokalizowane jest prywatne przedszkole i żłobek gminny.			

1U/MW = 0,3633ha
Σ1-3U/MN= 1,3274ha
Σ1-7MN/U = 8,8161ha
1ZP/U = 1,4024ha Teren zabytkowy.
Σ1-3MN = 7,7738ha

Tab. 2. Tereny infrastruktury technicznej.

L.p.	Oznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia (ha)	Skutki finansowe dla gminy tytułu uchwalenia projektu m.p.z.p.
1.	1-3E (tereny przeznaczone pod istniejące stacje trafo)	0,0028ha	brak
2.	1Z/K	0,1066ha	Brak Teren związany z utrzymaniem drogi krajowej nr S8.
3.	1-3W/K	2,0185ha	Brak Teren związany z utrzymaniem drogi krajowej nr S8.

Tab. 3. Tereny rolnicze, leśne itp.

L.p.	Oznaczenie w projekcie planu	Skutki finansowe dla gminy tytułu uchwalenia projektu m.p.z.p.
1.	1-9R/Z	brak
2.	1-2ZL	brak
3.	1-2WS	brak

Tab. 4. Tereny dróg

L.p.	Oznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia (m²)	Skutki finansowe dla gminy
1.	1KD/S, 4KD/S, 5KD/S Teren drogi publicznej, klasy ekspresowej. Fragmenty MOP-u przy drodze krajowej nr S8.	14.157	brak
2.	2KD/S, 3KD/S Teren drogi publicznej, klasy ekspresowej; droga krajowa nr S8.	90.531	brak
3.	1-4KD/Z Drogi publiczne, klasy zbiorczej. Zostały wybudowane przez GDDKiA w celu obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi krajowej nr S8.	39.589	brak
4.	1KD/S/KD/Z Teren dwupoziomowego skrzyżowania drogi publicznej, klasy ekspresowej z drogą klasy zbiorczej. Zostało wybudowane przez GDDKiA w celu obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi krajowej nr S8.	1.787	brak

5.	1-6KD/L Drogi publiczne, klasy lokalnej. Zostały wybudowane przez GDDKiA w celu obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi krajowej nr S8.	48.626	brak
6.	1KD/D (teren drogi publicznej, klasy dojazdowej)	4.820	- wykupu (3320m ²), - podziału (22 działki, w tym z urzędu - 21), - utwardzenia – 476mb.
7.	1KD/Dp (teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej)	1.810	- wykupu (637m ²), - podziału (1 działka, tym z urzędu - 0), - utwardzenia – 286mb.
8.	2KD/Dp (teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej)	1.752	- wykupu (733m ²), - podziału (7 działek, tym z urzędu - 0), - utwardzenia – 380mb.
9.	1KP – teren parkingu	1.050	Brak; teren należy do Gminy Żabia Wola.
10.	1-8KDW	8.349	brak
RAZEM tereny dróg - 197.264m², inne tereny komunikacji (1,4,5KD/S, 1KP) – 15.207m², w tym: - dróg gminnych ogółem – 8.382m²			pow. terenów wymagających wykupu pod drogi publiczne gminne – 4.690m², w tym: liczba działek do wydzielenia: <ul style="list-style-type: none"> • wszystkich – 30, w tym z urzędu – 21, liczba operatów szacunkowych niezbędnych do określenia wartości nieruchomości – 30 liczba aktów notarialnych – 30 liczba nowych działek wymagających założenia księgi wieczystej –30, do utwardzenia – 1.142 mb.

3.3 Analiza dochodów własnych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego

3.3.1. Wpływy z opłat planistycznych oraz opłat od czynności cywilno - prawnych.

Zgodnie z art. 36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta zwana inaczej opłatą planistyczną jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Pobiera się w terminie do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Chyba, że zaistniały następujące okoliczności - uchwalenie nowego planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003r. w związku z utratą mocy planu przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995r., wówczas nie uwzględnia się faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed 1 stycznia 1995r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r.

Opłata od czynności cywilno-prawnych związana jest z obrotem nieruchomościami i wynosi 2% od wartości nieruchomości. Obowiązek zapłacenia podatku leży po stronie kupującego nieruchomość. Podatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych są: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej.

Zgodnie z projektem Uchwały Rady Gminy Żabia Wola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Żabia Wola – obszar I stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu o symbolu PU, U, U/MW, U/MN, MN/U i MN wynosi 10%, dla pozostałych terenów – 0%.

Z analizy przeprowadzonej w punkcie 3.2. wynika, iż zmiana przeznaczenia z terenów rolniczych następuje dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3PU o powierzchni 3,2389ha i części terenu 2U o powierzchni 0,6596ha i dla nich może nastąpić wzrost wartości. W przypadku sprzedaży w/w terenów w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego Gmina Żabia Wola będzie mogła pobrać opłatę planistyczną oraz opłatę od czynności cywilno - prawnych. Na pozostałych terenach wyznaczonych w projekcie planu również może dojść do

sprzedaży nieruchomości, jednakże zmiana planu nie wpłynie na wzrost wartości nieruchomości oraz sprzedaży w stosunku do obecnej sytuacji prawnej.

W celu określenia średniej ceny 1m² terenu sprzed uchwaleniem planu i po przeanalizowaniu rynku nieruchomości w Gminie Żabia Wola. Poniżej przedstawiono transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości produkcyjno - usługowych oraz rolnych w gm. Żabia Wola w 2021r.

Tab. 5. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów rolnych w gm. Żabia Wola.

Nr aktu	Data	Położenie	Nr działki	Pow. działki	Plan	Wartość	Cena 1 m ²
Nr36126/21	05.08.21	Piotrkowice	211/11	0,9731	R	93 912	9,70
Nr 3915/21	03.09.21	Grzegorzewice	82/3	1,6339	R/Z, R, RM, KDD	330 000	20,20
Nr 1812/21	16.09.21	Bartoszkówka	63/3	2,8526	R	247 712	8,70
Nr 5220/21	18.11.21	Słubica Wieś	135, 181	1,5900	R	144 000	9,10
Nr 5760/21	17.11.21	Bartoszkówka	3/3	3,6237	R	825 000	22,80
Nr 9441/21	08.12.21	Bartoszkówka	3/2	1,0167	R	200 000	19,70
Cena średnia - 15,03zł/m²							

Tab. 6. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów przeznaczony w planie pod zabudowę produkcyjno – usługową w gm. Żabia Wola.

Nr aktu	Data	Położenie	Nr działki	Pow. działki	plan	Wartość	Cana 1 m ²
Nr25801/21	22.09.21	Huta Żabiowolska	292	0,1000	P,U	115 000	115,0
Nr 8752/21	13.10.21	Przeszkoda	107/6 108 109	0,8300	PU PS/U PS/U	954 500	115,0
Nr 8764/21	13.10.21	Przeszkoda	110 112/6	1,6700	PS/U PU	3 904 000	233,8
Nr 8735/21	13.10.21	Przeszkoda	101 102 114 100/6 113/6	1,3000	PS/U PS/U PS/U PU PU	1 885 000	145,0
Nr13574/21	21.12.21	Sięstrzeń	126/3 126/4 126/5 125/2 125/3	0,0632 1,3577 0,0213 0,0067 0,6777	PS,U	4 890 480	230,0
Cena średnia – 167,76zł/m²							

Formułę obliczeniową do określenia wysokości prognozowanej opłaty planistycznej stanowi wzór:

$$O_p = \sum S_p \cdot P \cdot (W_{nk} - W_{np})$$

gdzie:

O_p – opłata planistyczna

S_p – stawka procentowa opłaty planistycznej (%)

P – powierzchnia w m^2

W_{nk} – wartość $1m^2$ nieruchomości po zmianie przeznaczenia w m.p.z.p.

W_{np} – wartość $1m^2$ nieruchomości przed zmianą przeznaczenia w m.p.z.p.

Pow. w m^2	Stawka procentowa opłaty planistycznej	Wartość nieruchomości przed zmianą przeznaczenia	Wartość nieruchomości po zmianą przeznaczenia	Opłata planistyczna
(P)	(S_p)	(W_{np})	(W_{nk})	(O_p)
$32.389m^2 + 6.596m^2 = 38.985m^2$	10%	15,03zł/ m^2	167,76zł/ m^2	595.417,91 zł.

Przewiduje się, iż ewentualny wpływ do budżetu gminy w okresie objętym prognozą z tyt. opłaty planistycznej od sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz produkcyjno – usługową (PU) może wynieść 595.418 zł.

słownie: pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemnaście złotych.

$$O_{cp} = 2\% \cdot \sum P \cdot W_n$$

gdzie:

O_{cp} - opłata od czynności cywilnoprawnych

2% – stawka opłaty skarbowej,

P – powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m^2

W_n – wartość nieruchomości w okresie opracowania prognozy

Stawka opłaty skarbowej	Pow. w m^2	Wartość nieruchomości	Opłata od czynności cywilno- prawnych
	(P)	(W_n)	(O_{cp})
2%	38.985 m^2	167,76zł/ m^2	130.802,47zł.

Przewiduje się w okresie objętym prognozą wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty od czynności cywilno - prawnych wyniosą 130.802zł.

Słownie: sto trzydzieści tysięcy osiemset dwa złote.

3.3.2. Wpływy z opłat adiacenckich

Opłaty adiacenckie mogą być pobierane z tytułu:

- scalenia i podziału nieruchomości,
- podziału nieruchomości,
- udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej bądź budowy drogi.

Może ona być pobrana po podjęciu przez Radę Gminy Żabia Wola uchwały o ustaleniu wysokości opłat adiacenckich. Rada Gminy nie podjęła uchwały o pobieraniu opłat, dlatego też w niniejszym opracowaniu nie ustala się wysokości prognozowanych wpływów z tego tytułu.

3.3.3. Dochody z podatku od nieruchomości

Wzrost przychodu z podatków wymaga prognozowania rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, gdyż jest to warunkiem zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz możliwości pojawienia się podatku od budynków i budowli.

Zmiana podatku z rolnego na podatek od nieruchomości następuje po przekwalifikowaniu gruntu rolnego na grunt o charakterze nierolniczym. Następuje z chwilą zrealizowania na nieruchomości inwestycji i oddaniu jej do użytkowania.

Stawki podatku od nieruchomości na rok 2022r.:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,97zł./m²,
- pod wodami powierzchniowymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i sztucznych zbiorników – 4,96/ha,
- od pozostałych gruntów – 0,50 zł./ m²,
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,25zł/m² ,
- od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,84zł./m² pow. użytkowej,
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 24,33 zł./ m² pow. użytkowej,
- od pozostałych budynków – 8,06 zł./ m² pow. użytkowej.

Projekt planu w nieznacznym stopniu powiększa tereny zabudowy. Zmiany dotyczą głównie powiększenia terenów produkcyjno – usługowych kosztem terenu rolniczego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych i mieszkaniowych. Zmiana planu może przyczynić się do powstania w granicach planu większej ilości obiektów produkcyjno – usługowych i usługowych niż zakłada obecny plan miejscowy, co przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości, jednakże w dłuższej perspektywie niż założony okres prognozy.

3.4. Analiza obciążeń finansowych Gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego

3.4.1. Koszty opracowania operatów szacunkowych do określenia opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

Z uzyskanych informacji wynika, iż koszt sporządzenia operatu dla jednej nieruchomości wynosi 1000 zł + VAT. Zakłada się, iż w celu naliczenia opłaty planistycznej należy sporządzić 5 operatów szacunkowych.

$$K_w = L_w \cdot K_{wn}$$

gdzie:

K_w – koszt wyceny

L_w – ilość działek podlegających wycenie

K_{wn} - koszt wyceny 1 działki

	Ilość działek podlegających wycenie	Koszt wyceny 1 działki	Koszt wyceny
	(L_w)	(K_{wn})	(K_w)
Koszt wyceny	5	1000 + VAT = 1.230zł.	6.150zł.

Koszt wycen nieruchomości wyniesie 6.150zł.

Słownie: sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych.

3.4.2. Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.

Obciążeń z tego tytułu nie przewiduje się.

3.4.3. Obciążenia finansowe związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ich urządzenie.

Zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela oraz tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg publicznych przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. Organ gminy ma obowiązek ujawnić w księdze wieczystej prawo własności. Za działki gruntu przeznaczone pod drogi publiczne przysługuje odszkodowanie. Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny. Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu m.in. jeżeli: jest on niezbędny do realizacji celów publicznych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla

potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości bez uwzględnienia ustaleń decyzji. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

- wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
 - wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni
- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Projekt planu miejscowego wskazuje następujące drogi:

- drogi publiczne klasy ekspresowej – tj. drogę krajową nr S8 2KD/S, 3KD/S,
- drogi publiczne klasy zbiorczej 1-4KD/Z, 1KD/S/KD/Z,
- drogi publiczne klasy lokalnej 1-6KD/L,
- drogi publiczne klasy dojazdowej 1KD/D, 1-2KD/Dp,
- drogi wewnętrzne 1-8KDW.

Z analizy przeprowadzonej w punkcie 3.2 wynika, iż łączna powierzchnia dróg w projekcie planu wynosi 197.264m². Drogi klasy zbiorczej i lokalnej zostały wybudowane przez GDDKiA i służą do obsługi ruchu lokalnego wzdłuż drogi krajowej nr S8. W ramach inwestycji drogowych Gmina Żabia Wola będzie zobowiązana do wykupu terenów przeznaczonych pod drogi dojazdowe. Całkowita powierzchnia dróg dojazdowych wyznaczonych w projekcie planu wynosi 8.382m², w tym terenów wymagających wykupu - 4.690m². Do kosztów pośrednich związanych z zakupem nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne oprócz wartości gruntów należą:

- koszty podziału nieruchomości,
- koszty wyceny nieruchomości,
- koszty notarialne,
- koszty sądowe.

Do kolejnych wydatków związanych z obsługą terenów zabudowanych w ramach inwestycji drogowych, będą należały koszty urządzenia dróg gminnych, w analizowanym projekcie planu – klasy dojazdowej. Całkowita długość dróg wymagających urządzenia wynosi 1.142mb.

Ad a/

Z uwagi na brak transakcji nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne na terenie gminy Żabia Wola, w celu oszacowania kosztów związanych z wykupem nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne, w niniejszej prognozie założono, iż wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni. Dominującym przeznaczeniem w obowiązującym m.p.z.p. wzdłuż dróg dojazdowych są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej. Średnia wartość 1m² gruntu przeznaczonego pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo – usługową w m. Żabia Wola wynosi 114,98zł. Poniżej przedstawiono transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych w m. Żabia Wola w 2021r..

Tab. 7. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową w m. Żabia Wola.

Nr aktu	Data	Położenie	Nr działki	Pow. działki	Plan	Wartość	Cena 1 m ²
343/21	21.01.21	Żabia Wola	193/10	0,1000	MU	96 000	96,00
1139/21	21.02.02	Żabia Wola	532/2	0,1001	MN	100 000	99,90
832/21	21.02.08	Żabia Wola	125/22	0,1000	MN	100 000	100,00
770/21	21.03.03	Żabia Wola	508;80/15; 80/42;80/4 0	0,1019	MN, MU	95 000	93,23
1447/21	21.03.19	Żabia Wola	24/3	0,1900	MU	132 000	69,47
1685/21	21.04.12	Żabia Wola	532/25	0,1008	MN	88 000	87,30
839/21	21.04.14	Żabia Wola	532/30	0,1003	MN	87 000	86,74
8398/21	21.04.22	Żabia Wola	532/19; 532/26	0,2025	MN	200 000	98,77
2585/21	21.05.24	Żabia Wola	468/4	0,1414	MN	206 500	146,04
4771/21	21.06.12	Żabia Wola	214/12;/13	0,2000	MN	220 000	110,00
12998/21	21.06.16	Żabia Wola	80/43	0,1234	MN	132 500	107,37
5306/21	21.06.28	Żabia Wola	243/9	0,1100	MU	170 000	154,55
2365/21	21.07.21	Żabia Wola	193/11	0,1000	MU	120 000	120,00
8414/21	02.08.21	Żabia Wola	241/21	0, 1472	MU	210 000	142,70
4722/21	01.09.21	Żabia Wola	477	0, 1798	M	320 000	178,00
7674/21	28.09.21	Żabia Wola	514/6	0,1201	MU	165 000	137,40
4962/21	05.10.21	Żabia Wola	532/15	0,1022	M	176 000	172,20
5345/21	12.10.21	Żabia Wola	87/18	0,1563	M	180 000	115,20
8116/21	02.12.21	Żabia Wola	125/24	0,1000	M	100 000	100,00
5611/21	09.12.21	Żabia Wola	254/11 254/12	0,0372 0,1260	M	138 000	84,60
8350/21	13.12.21	Żabia Wola	195/8	0,1021	MU	144 000	141,00
8495/21	15.12.21	Żabia Wola	82/70	0,1001	M	148 000	147,90
7934/21	16.12.21	Żabia Wola	214/14 214/15	0,1000 0,1000	M	240 000	120,00
7946/21	16,12.21	Żabia Wola	214/12	0,1000	M	212 000	212,00
8609/21	22.12.21	Żabia Wola	224/14	0,1684	MU	142 000	84,30
28524/21	23.12.21	Żabia Wola	513/4	0,1001	MU	100 000	99,90
Cena średnia - 114,98zł/m²							

$$K_w = P \cdot W_n$$

gdzie:

K_w – koszt wykupu

W_n – wartość nieruchomości

P – powierzchnia nieruchomości wymagająca wykupu

	Wartość nieruchomości (W_n)	Pow. w m^2 (P)	Koszt wykupu (K_w)
Koszt wykupu gruntów	114,98 zł/ m^2	4.690 m^2	539.256,20zł.

Koszt wykupu gruntów wyniesie 539.256zł.

Słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć złotych.

UWAGA: Opisane i ustalone koszty nie uwzględniają obciążeń, które mogą wynikać w związku z likwidacją lub przeniesieniem istniejących w pasach poszerzeń naniesień budowlanych (ogrodzenia, obiekty małej architektury, infrastruktury technicznej itp.) oraz istniejących nasadzeń. Ze względu na obszar opracowania oraz znaczną różnorodność występujących naniesień i nasadzeń odszkodowania te powinny być określone indywidualnie na etapie przygotowania danej inwestycji.

Ad b/

W celu wydzielenia poszerzeń dróg publicznych obsługiwanych przez gminę, należy wydzielić 30 działek przeznaczonych pod drogi. W przypadku wydzielenia dróg gminnych z urzędu gmina Żabia Wola musiałaby ponieść koszty podziału. Jednakże zazwyczaj w/w koszty ponosi właściciel nieruchomości, który wraz z podziałem nieruchomości na działki budowlane, ma obowiązek wyznaczenia dróg zgodnie z obowiązującym planem.

Po przeanalizowaniu projektu planu oraz mapy ewidencyjnej dla fragmentu miejscowości Żabia Wola – obszar I wynika, iż gmina będzie musiała przewidzieć wydzielenie na swój koszt 21 działek przeznaczonych pod drogi publiczne.

Z uzyskanych informacji wynika, iż koszt wydzielenia działki w analizowanym przypadku może wynosić 2.300 zł + VAT.

$$K_p = K_{pdz} \cdot L_p$$

gdzie:

K_p – całkowity koszt podziału

L_p – ilość działek podlegających podziałowi

K_{pdz} - koszt podziału działki

	Koszt podziału działki (K_{pdz})	Ilość działek podlegających podziałowi (L_p)	Całkowity koszt podziału (K_p)
Koszt podziału	2.300 zł + VAT. = 2.829zł.	21	59.409zł.

Koszt podziału działek wyniesie 59.409zł.

Słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dziewięć złotych.

Ad c/

Z analizy mapy i projektu planu miejscowego wynika, iż należy sporządzić 30 operatów szacunkowych w celu określenia wartości nieruchomości. Z uzyskanych informacji wynika, iż koszt sporządzenia operatu dla jednej nieruchomości wynosi 1000 zł + VAT.

$$K_w = L_w \cdot K_{wn}$$

gdzie:

K_w – koszt wyceny

L_w – ilość działek podlegających wycenie

K_{wn} - koszt wyceny 1 działki

	Ilość działek podlegających wycenie (L_w)	Koszt wyceny 1 działki (K_{wn})	Koszt wyceny (K_w)
Koszt wyceny	30	1000 zł + VAT = 1.230zł.	36.900zł.

Koszt wycen nieruchomości wyniesie 36.900zł.

Słownie: trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset złotych.

Ad. d/

W celu wykupu gruntów wskazanych pod drogi publiczne trzeba sporządzić 30 aktów notarialnych. Wartość gruntów przeznaczonych pod drogi wymagające wykupu wynosi **539.256zł.** Średnia wartość nieruchomości wskazana w akcie notarialnym wynosi ok. 17.975zł.

Koszty sporządzenia aktu notarialnego regulują przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 czerwca 2004r w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Stawka taksy notarialnej zależy od wartości przedmiotu czynności notarialnej i zgodnie z §3 w/w rozporządzenia wynosi od wartości:

- do 3.000zł – 100zł,
- pow. 3.000zł. do 10.000 – 100zł. + 3% nadwyżki powyżej 3.000zł.,
- pow. 10.000 zł. do 30.000 zł. – 310 + 2% nadwyżki powyżej 10.000zł,
- pow. 30.000 zł. do 60.000 zł. – 710 + 1% nadwyżki powyżej 30.000zł,
- pow. 60.000 zł. do 1.000.000 zł. – 1.010 + 0,4% nadwyżki powyżej 60.000zł,
- pow. 1.000.000 zł. – 2.000.000 – 4.770 + 0,2% nadwyżki powyżej 1.000.000zł,

- pow. 2.000.000 zł.– 6.770 + 0,25% nadwyżki powyżej 2.000.000zł, nie więcej niż 10.000zł, a przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7.500zł.

Wartość czynności notarialnej (zł.)	Koszt sporządzenia aktu notarialnego zgodnie z §3 rozporządzenia	Ilość aktów notarialnych	Całkowity koszt sporządzenia aktów notarialnych.
17.975zł.	469,50 zł.	30	14.085 zł.

Koszty notarialne wyniosą 14.085 zł.

Słownie: czternaście tysięcy osiemdziesiąt pięć złotych.

Ad. e/

W celu przejęcia przez gminę gruntów wyznaczonych pod drogi publiczne dla nowo wydzielonych działek należy założyć księgi wieczyste. Koszt założenia księgi wieczystej wynosi 300zł. Z analizy wynika, iż w dla 30 działek należy założyć nowe księgi wieczyste.

$$K_s = L_s \cdot K_{sn}$$

gdzie:

K_s – koszt sądowe

L_s – ilość działek

K_{sn} - koszt założenia księgi wieczystej dla 1 działki.

	Ilość działek	Koszt założenia księgi wieczystej dla 1 działki.	Koszty sądowe
	(L_s)	(K_{sn})	(K_s)
Koszt sądowe	30	300zł.	9.000zł.

Koszty sądowe wyniosą 9.000zł.

Słownie: dziewięć tysięcy złotych.

Ad. f/

Z przeprowadzonego wywiadu wynika, iż koszt 1mb położenia nawierzchni asfaltowej, podbudowy, budowy poboczy, rowów, wjazdów i przepustów na drodze o szerokości jezdni 5m wynosi 4.000zł. Z analizy projektu planu oraz terenu wynika, iż długość dróg gminnych wymagających urządzenia wynosi łącznie 1.142mb.

$$K_{bd} = d \cdot K_{bdj}$$

gdzie:

K_{bd} – całkowity koszt budowy drogi

d – długość drogi (mb)

K_{bdj} - jednostkowy koszt budowy drogi

	Jednostkowy koszt budowy drogi	Długość drogi (mb)	Całkowity koszt budowy drogi
	(K_{bdj})	(d)	(K_{bd})
Koszt budowy drogi	4.000	1.142mb	4.568.000zł.

Koszty utwardzenia drogi wynosi 4.568.000zł.

Słownie: cztery miliony pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

3.4.4. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Do podstawowych elementów infrastruktury technicznej oprócz dróg publicznych zaliczamy system wodociągowy oraz system kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W prognozie nie bada się kosztów budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej, budowy sieci gazowej oraz energetycznej, ponieważ budowa w/w instalacji nie należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie obciążają budżetu gminnego.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych. Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych ujęć. Natomiast odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych. Ponadto plan dopuszcza lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Z analizy mapy zasadniczej wynika, iż sieć wodociągowa przebiega w ul. Przejazdowej, Warszawskiej, Ogrodowej, Zielonej Żabki, Małej, Parkowej i drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDW.

Natomiast sieć kanalizacji sanitarnej przebiega w ul. Ogrodowej, Spółdzielczej, Zielonej Żabki, Parkowej, Warszawskiej i drodze o symbolu 3KDW.

Z przeprowadzonych analiz wynika, iż należałoby przewidzieć rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tej części miejscowości do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jednakże projekt planu w nieznacznym stopniu powiększa tereny budowlane w stosunku do obecnie obowiązującego planu miejscowego, dlatego w niniejszej prognozie nie pokazuje się kosztów rozbudowy w/w sieci. Zmiana planu nie spowoduje wzrostu wydatków w tym zakresie.

3.4.5. Obciążenia finansowe z tytułu opracowania planu

Do kolejnych kosztów związanych z uchwaleniem planu należy przewidzieć wydatki związane ze sporządzeniem i wdrożeniem planu miejscowego tj. koszt przeprowadzonej procedury, materiały geodezyjne, sporządzenie projektu planu wraz z opracowaniami towarzyszącymi – prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych.

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu miejscowości Żabia Wola – obszar I w gminie Żabia Wola o powierzchni ok. 92ha.

Z analizy projektu planu oraz obowiązującego wynika, iż zasadnicza zmiana dotyczy powiększenia terenów produkcyjno – usługowych kosztem terenu rolniczego (R) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M) oraz mieszkaniowo – usługowej (MU). Ponadto wskazano układ komunikacyjny dostosowany do przeprowadzonej przebudowy drogi krajowej nr S8. Dla pozostałych terenów zaproponowanych w projekcie planu przeznaczenie jest podobne lub pokrywa się z obowiązującym planem miejscowym.

Dochodami gminy z tytułu uchwalenia planu będą: opłata planistyczna w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia projektu planu, dla których nastąpił wzrost wartości oraz opłata od czynności cywilno – prawnych związana również z ich sprzedażą.

Do wydatków związanych z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego należą koszty nabycia gruntów pod drogi publiczne dojazdowe i ich urządzenie oraz koszty związane z opracowaniem i uchwaleniem planu miejscowego.