

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmujący działkę nr ew. 183/2 położoną w miejscowości Musuły**

Opracowanie:
mgr Magda Lewandowska

Żabia Wola, listopad 2020

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA I MERYTORYCZNA	3
3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA	4
3.1. POŁOŻENIE I ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	4
3.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	5
3.3. STOPIEŃ REALIZACJI STUDIUM.....	5
3.4. 3.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU.....	5
4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU	6
4.1. PROGNOZA WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY ŻABIA WOLA.....	6
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA.....	6
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA.....	6
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	7
4.2. PROGNOZA WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY ŻABIA WOLA.....	7
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	7
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH.....	7
4.3.3. ODSZKODOWANIA.....	7
5. PODSUMOWANIE	8

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Nr 89/XVI/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działkę 183/2 położoną w miejscowości Musuły.

Podstawą do przystąpienia do opracowania planu miejscowego przemawia art. 40a Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (Dz. U. z 2018r., poz. 2129 z późn. zm.). Zgodnie z powołaną Ustawą Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym.

Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych. Obowiązek jej sporządzenia wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Prognoza zakłada horyzont czasowy na poziomie 10 lat od momentu uchwalenia planu. Podane w prognozie dane mają więc charakter szacunkowy, podlegają weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą i służą wyłącznie do określenia orientacyjnych wartości związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi.

W związku z powyższym nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

2. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA I MERYTORYCZNA

Podstawę formalno – prawną niniejszego opracowania stanowią m.in. następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.*” Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „*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 jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*”;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1587). Zgodnie z §11 „*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 i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;*
 - 2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań*

własnych gminy;

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

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 65 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 23 z późniejszymi zmianami).

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Nr 89/XVI/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działkę 183/2 położoną w miejscowości Musuły;
- Uchwała Nr 76/XXX/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz określenia zwolnień z podatku od nieruchomości ;
- Uchwała Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola powiat Grodzisk Mazowiecki;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjęte Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.;
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działkę 183/2 położoną w miejscowości Musuły.

3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA

3.1. Położenie i istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie grodziskim, w północnej części gminy Żabia Wola, w północnej części miejscowości Musuły. Obejmuje działkę o nr ew. 183/2 w miejscowości Musuły o powierzchni 0,20ha.

Miejscowość Musuły znajduje się w odległości ok. 5 km od centrum administracyjnego gminy - miejscowości Żabia Wola. Obszar opracowania otoczony jest terenami leśnymi, położonymi na północnym skraju gminy, przy bliskim sąsiedztwie osiedla domów jednorodzinnych w Książenicach, gm. Grodzisk Mazowiecki.

Najbliższe większe jednostki osadnicze oddalone są o ok. 9 km na północ – Grodzisk Mazowiecki, ok. 12 km na północny-wschód – Brwinów i ok. 24 km południowy-zachód – Żyrardów. Ponadto obszar opracowania posiada dogodne połączenie z drogą ekspresową S8, łączącą Warszawę z Wrocławiem.

Na zagospodarowanie działki składa się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek gospodarczy, w średnim stanie technicznym. Funkcje przyrodnicze obszaru są mało zróżnicowane.

Obszar opracowania ze wszystkich stron sąsiaduje z terenem leśnym. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest przez nieograniczoną w czasie służebność gruntową na rzecz każdego właściciela działki 183/2 polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 183/1 drogą o szerokości 5 metrów i długości 180 metrów prowadzącą od publicznej przez działkę 183/1 do działki 183/2.

3.2. Dotychczasowe przeznaczenie terenu objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu został w planie obowiązującym przeznaczony pod teren lasu – symbol w planie L.

Projekt planu zakłada usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania – na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny oraz gospodarczy.

3.3. Stopień realizacji Studium

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku.

Studium wskazuje, iż obszar opracowania znajduje się na terenie lasów przeznaczonych do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”). Są to tereny przewidziane do użytkowania w sposób dotychczasowy.

Podążając za treścią studium, *„kierunki rozwoju strefy RE należy rozumieć jako wiodący sposób zagospodarowania terenu, który może zostać uzupełniony innym zagospodarowaniem niesprzecznym z funkcją określoną w studium, który należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na etapie planu miejscowego dopuszcza się możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem. Ponadto dopuszcza się pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenów – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz rolniczego i leśnego użytkowania.”*

Projekt planu przewiduje tereny leśne na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obecnie funkcjonującym przeznaczeniem.

3.3. Projektowane przeznaczenie terenu

Projekt planu przewiduje obszar opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol w planie MN.

W projekcie planu parametry kształtują się następująco:

- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,,
- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
- nieprzekraczalna linia zabudowy 12,0 m od ściany lasu.

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na dochody gminy Żabia Wola

4.1.1. Opłata planistyczna

.Opłata planistyczna dotyczy nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Naliczanie opłaty planistycznej jest uwarunkowane dokonaniem zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu.

Przyjęto wariant, w którym Rada Gminy uchwalając plan określiła stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o symbolu MN – w wysokości 10%.

Po analizie dotychczasowego przeznaczenia terenu objętego projektem planu oraz zakresu zmian w przeznaczeniu powierzchni użytkowej gruntów, która będzie stanowiła potencjalne źródło dochodu dla budżetu gminy Żabia Wola po uchwaleniu planu założono, że w związku z tym iż nie prognozuje się wtórnej sprzedaży tego terenu nie zachodzą przesłanki do prognozowania wpływów z tytułu opłaty planistycznej.

4.1.2. Opłata adiacencka

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego

Zgodnie z art. 98a ust. 1, ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

W niniejszej prognozie przyjęto brak wpływów do budżetu w wyniku naliczenia opłaty adiacenckiej ponieważ w gminie Żabia Wola opłata taka nie jest pobierana.

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej

Zgodnie z rozdziałem 7 (dział III) ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Według art. 145 ww. ustawy „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi”.

Dalej, art. 146 ustala, iż „wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały”.

W niniejszej prognozie przyjęto brak wpływów do budżetu w wyniku naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej ponieważ w gminie Żabia Wola opłata taka nie jest pobierana.

4.1.3. Podatek od nieruchomości

W granicach planu miejscowego nastąpią znaczące zmiany w przeznaczeniu terenów w porównaniu do funkcji określonych w obowiązującym aktualnie planie. Jednakże zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowa działka ma już charakter budowlany i w ten sposób naliczany jest podatek od gruntu oraz od istniejących obiektów budowlanych.

W przyszłości po zrealizowaniu inwestycji (remont/rozbudowa/zmiana sposobu użytkowania) można spodziewać się zmiany wysokości podatków od powierzchni użytkowej budynków, jednakże obliczenie dochodów z tego tytułu nie jest możliwe do sprecyzowania na obecnym etapie, bowiem nie są znane dokładne powierzchnie użytkowe planowanych obiektów.

W prognozie należy przyjąć, iż wpływy z tytułu podatku od nieruchomości dla projektowanej zabudowy nie ulegną istotniejszym zmianom.

4.2. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na wydatki gminy Żabia Wola

4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej

W wyniku uchwalenia planu nie powstaną nowe drogi ani urządzenia infrastruktury technicznej zatem nie przewiduje się wydatków gminy na realizację infrastruktury technicznej.

4.2.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych

Projekt planu swymi ustaleniami nie wprowadza nowych dróg gminnych. Obsługa komunikacyjna tego terenu będzie w dalszym ciągu odbywała się na zasadzie służebności przejazdu i przejścia. Po uchwaleniu planu nie przewiduje się więc wydatków gminy na wykup gruntów.

4.2.3. Odszkodowania

Zgodnie z art. 36 pkt ustawy właściciel nieruchomości, która wskutek uchwalenia planu miejscowego nie może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lub korzystanie z której stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, może żądać odszkodowania lub wykupienia. Gmina może również zaoferować zamianę nieruchomości. Jeżeli taka nieruchomość zostaje sprzedana, właściciel (który nie skorzystał z powyższych rekompensat) może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Roszczenie takie (wynikające z zapisu w art. 36, ust. 1 pkt 1 i 2), przedawniają się na zasadach ogólnych.

Ustalenia planu dla nie skutkują spadkiem wartości i ograniczeniem bądź uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, w związku z czym nie przewiduje się takich odszkodowań.

5. PODSUMOWANIE

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działkę nr ew. 183/2 położoną w miejscowości Musuły było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Wyniki prognozy wskazują, że skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą dla budżetu gminy neutralne. Skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększony ruch inwestycyjny, wynikający z umożliwienia rozbudowy lub remontu istniejących budynków. W przyszłości po zrealizowaniu inwestycji można spodziewać się zmiany wysokości podatków od powierzchni użytkowej budynków, jednakże obliczenie dochodów z tego tytułu nie jest możliwe do sprecyzowania na obecnym etapie, bowiem nie są znane dokładne powierzchnie użytkowe planowanych obiektów.

Zerowe skutki finansowe dla gminy po stronie kosztowej wynikają z braku potrzeby inwestowania w infrastrukturę techniczną na przedmiotowym obszarze. Wszelkie koszty ponosić będzie użytkownik nieruchomości. Ponadto Gmina nie ponosi obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane planem: odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie wystąpią. Jedynym kosztem będą te związane z procedurą planistyczną. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt ogłoszeń w prasie, koszt materiałów geodezyjnych oraz koszt sporządzenia projektu planu oraz opracowań towarzyszących – prognozy skutków finansowych i prognozy oddziaływania na środowisko).

Stwierdza się, że przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są właściwe pod względem ekonomicznym i plan nie wymaga korekty. Ryzyko związane z jego uchwaleniem wobec stosunkowo niewielkim nakładom finansowym nie będzie stanowić istotnego obciążenia dla budżetu gminy.