

# ***PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA M.P.Z.P.***

*gminy Żabia Wola dot. fragmentu miejscowości Musuły*

Opracowała:   
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska (WA - 393)

Mszczonów, listopad' 2013r.

## ***I. POSTANOWIENIA OGÓLNE***

- 1.1. Zleceniodawca.
- 1.2. Przedmiot i cel opracowania.
- 1.3. Podstawa prawna opracowania.
- 1.4. 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 pod kątem wpływu na budżet gminy.
- 3.3. Analiza dochodów własnych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego.
  - 3.3.1. *Wpływy z opłat planistycznych.*
  - 3.3.2. *Wpływy z opłat adiacenckich.*
  - 3.3.3. *Dochody z podatku od nieruchomości.*
  - 3.3.4. *Dochody związane z obrotem nieruchomościami.*
- 3.4. Analiza obciążeń finansowych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego.
  - 3.4.1. *Koszty opracowania operatów szacunkowych w celu określania opłaty planistycznej.*
  - 3.4.2. *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.*
  - 3.4.3. *Obciążenia wynikające z realizacji przyjętych ustaleń planu.*
  - 3.4.4. *Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy urządzeń infrastruktury technicznej.*
  - 3.4.5. *Obciążenia finansowe z tytułu opracowania planu.*
- 3.5. Bilans wpływów i wydatków.

## ***IV. PODSUMOWANIE***

## ***V. WNIOSKI KOŃCOWE***

# ***I. POSTANOWIENIA OGÓLNE***

## **1.1. Zleceniodawca**

Zleceniodawcą opracowania jest Gmina Żabia Wola.

## **1.2. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Musuły.

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 i wydatków sporządzono w cenach aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania tj. – listopad'2013r.

## **1.3. Podstawa prawna opracowania**

- 1.3.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z póź. zm.).
- 1.3.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).
- 1.3.3. Ustawa z dnia 21 marca 1995r o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 260 z póź. zm).
- 1.3.4. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. nr 43 poz. 430 z póź. zm.).
- 1.3.5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. U. Nr 164 poz. 1587 ).
- 1.3.6. Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).
- 1.3.7. Uchwała Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.
- 1.3.8. Uchwała nr 72/XIV/2011 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 listopada 2011r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz określeniu zwolnień z podatku od nieruchomości.

## 1.4. Źródła informacji

- 1.4.1. Ewidencja gruntów prowadzona w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Maz.
- 1.4.2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Musuły.
- 1.4.3. Uchwała nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r..
- 1.4.4. Uchwała nr 44/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r..
- 1.4.5. Uchwała nr 45/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r..
- 1.4.6. Uchwała nr 46/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r..
- 1.4.7. Uchwała nr 89/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 30 września 2003r..
- 1.4.8. Uchwała nr 107/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 12 grudnia 2003r..
- 1.4.9. Dane dot. zawartych transakcji w obrocie nieruchomościami w gminie Mszczonów, Puszcza Mar. i Żabia Wola.
- 1.4.10. Dane z wywiadu na temat kosztów podziałów geodezyjnych, sporządzenia operatów szacunkowych oraz opłat sądowych.
- 1.4.11. Dane na temat cen rynkowych wykonania infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, drogi).

## II. OPIS TERENU OBJĘTEGO PRZEDMIOTOWĄ PROGNOZĄ

### 2.1 Lokalizacja, stan zagospodarowania, stan prawny, stan otoczenia

Plan obejmuje fragment miejscowości Musuły położony w północnej części gminy Żabia Wola przy drodze powiatowej nr 1505W o łącznej powierzchni około 274ha. Wieś Musuły leży w odległości 4km od Żabiej Woli, 8km od Grodziska Maz. oraz ok. 2km od węzła zlokalizowanego na drodze krajowej nr 8.

W miejscowości Musuły zabudowa głównie mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana jest wzdłuż drogi powiatowej biegnącej przy zachodniej granicy wsi oraz przy drodze gminnej lokalnej prowadzącej do Grodziska Maz. tj. we wschodniej części miejscowości w pobliżu Lasu Państwowego.

Obszar planu częściowo wyposażony jest w sieć wodociągową oraz gazową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola wyznacza głównie strefę MN1 tj. obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. Ponadto wskazuje strefę MN2 (obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo - rekreacyjną), MN3 (obszary zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym) i UM1 (obszary rozwoju zabudowy usługowo - mieszkaniowej). Pozostałe tereny pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu tj. obszary lasów (strefa RE1), korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych (strefa RE3) oraz wód powierzchniowych (RE4).

Na analizowany terenie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.

#### przeznaczenie terenów:

RM – tereny zabudowy zagrodowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ZR,L – tereny zabudowy rekreacyjnej na działkach zalesionych,

L – tereny lasów,

R2 – tereny rolnicze,

RE – tereny korytarzy ekologicznych.

2. Uchwała nr 44/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r.

przeznaczenie terenów:

M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Uchwała nr 45/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r. oraz Uchwała nr 107/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 12 grudnia 2003r

przeznaczenie terenów:

ZR/M - tereny zabudowy rekreacyjno – mieszkaniowej.

4. Uchwała nr 46/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r.

przeznaczenie terenów:

M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Uchwała nr 89/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 30 września 2003r..

przeznaczenie terenów:

M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

M,L - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych.

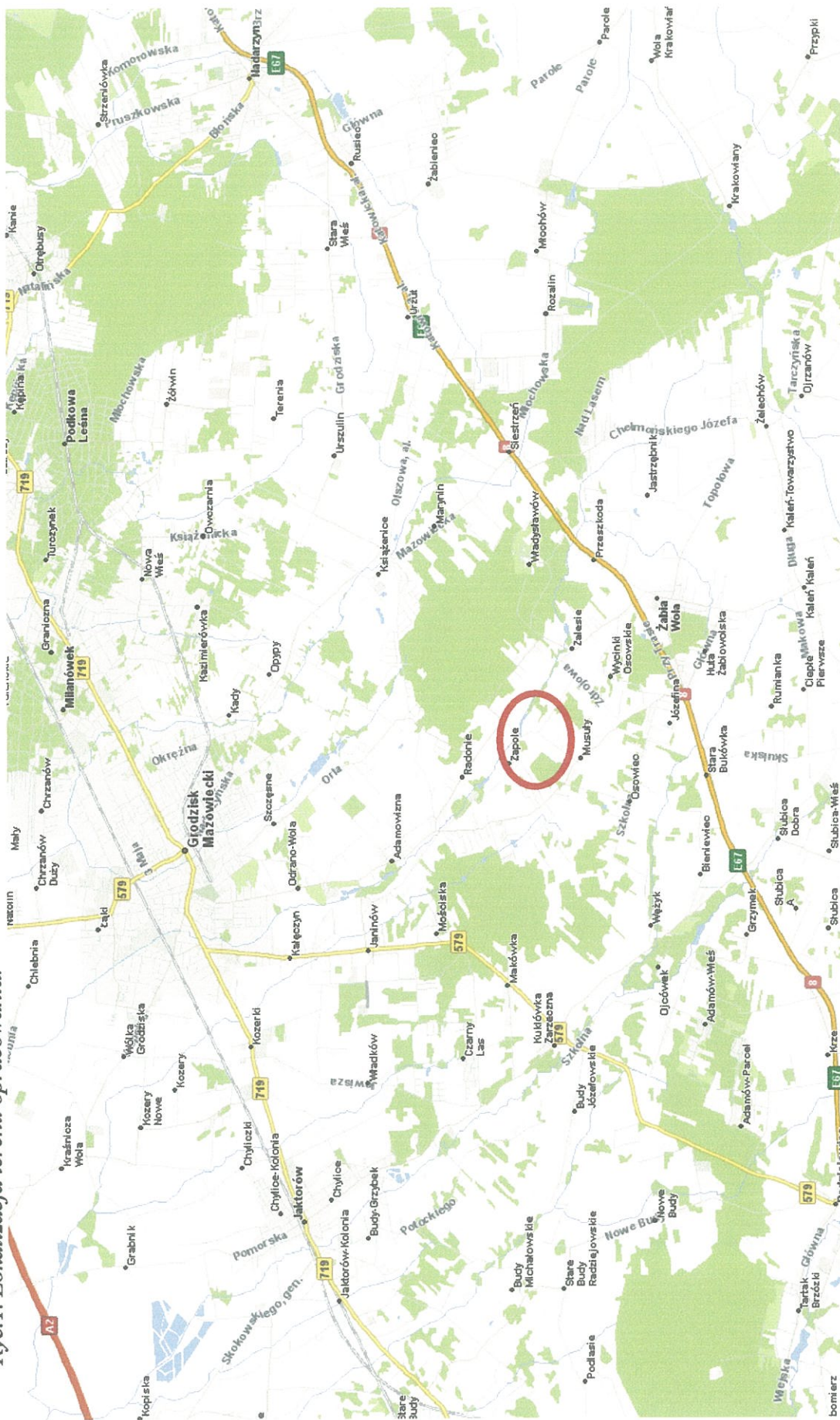
Natomiast w projekcie miejscowego planu wyznaczono następujące przeznaczenie terenów:

U/MN	- tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,ZL	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,
R	- tereny rolnicze,
R/Z	- tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk, pastwisk,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
WW	- tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody, ujęcie wody
E	- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/Zp	- teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/L	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/Lp	- teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg lub poszerzeń istniejących dróg),
KDW	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
KDWp	- tereny komunikacji – tereny projektowanych dróg wewnętrznych.

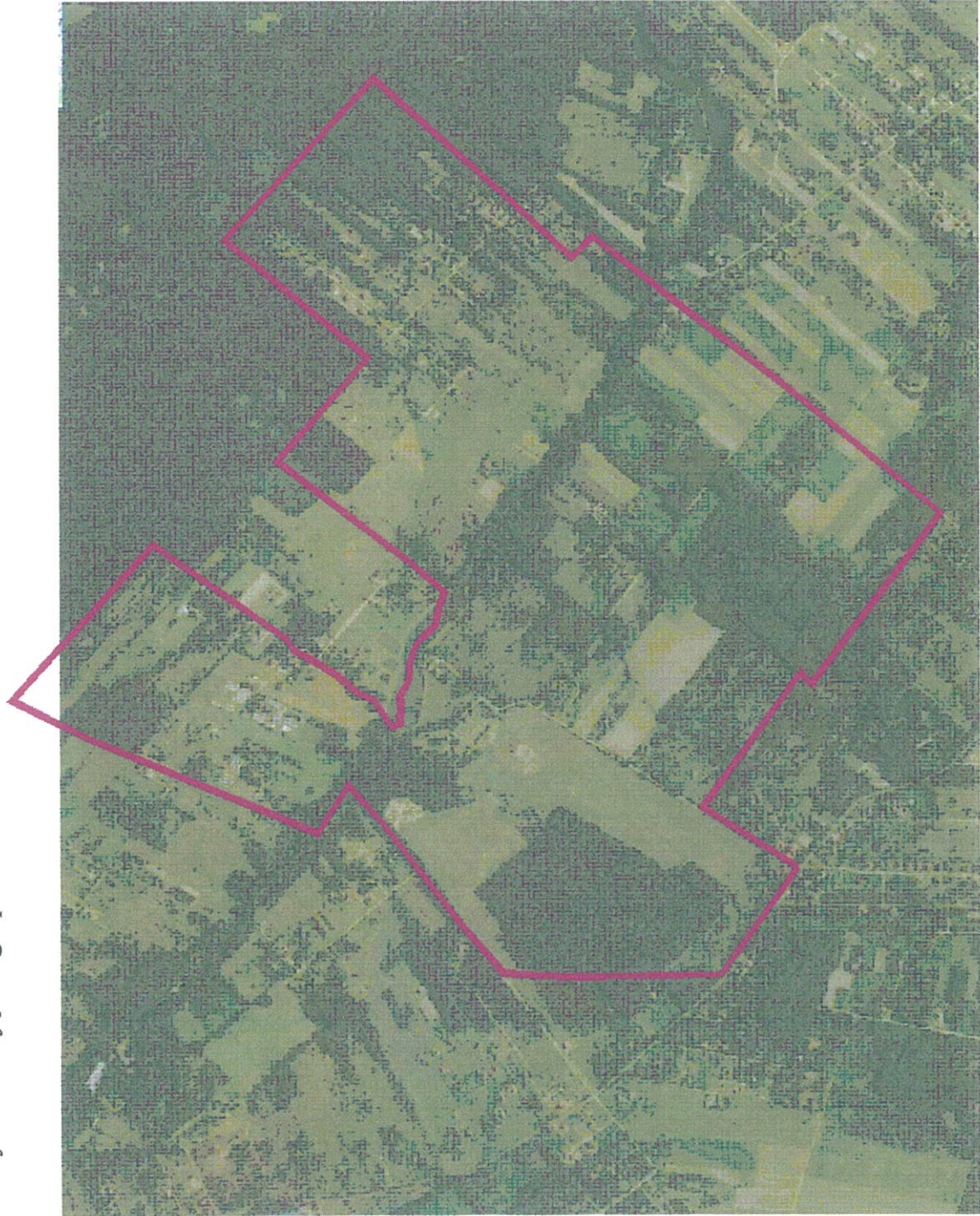
Obszar objęty opracowaniem planistycznym stanowi w większości własność prywatną osób fizycznych. Ponadto właścicielami objętych planem nieruchomości jest Gmina Żabia Wola, Skarb Państwa, Powiat Grodziski oraz osoby prawne.

**UWAGA: Księgi wieczyste prowadzone dla poszczególnych nieruchomości do celu niniejszego opracowania nie były badane. Powyższy stan prawny został przyjęty na podstawie wypisów z rejestru gruntów przekazanych przez zleceniodawcę.**

Ryc. 1. Lokalizacja terenu opracowania.

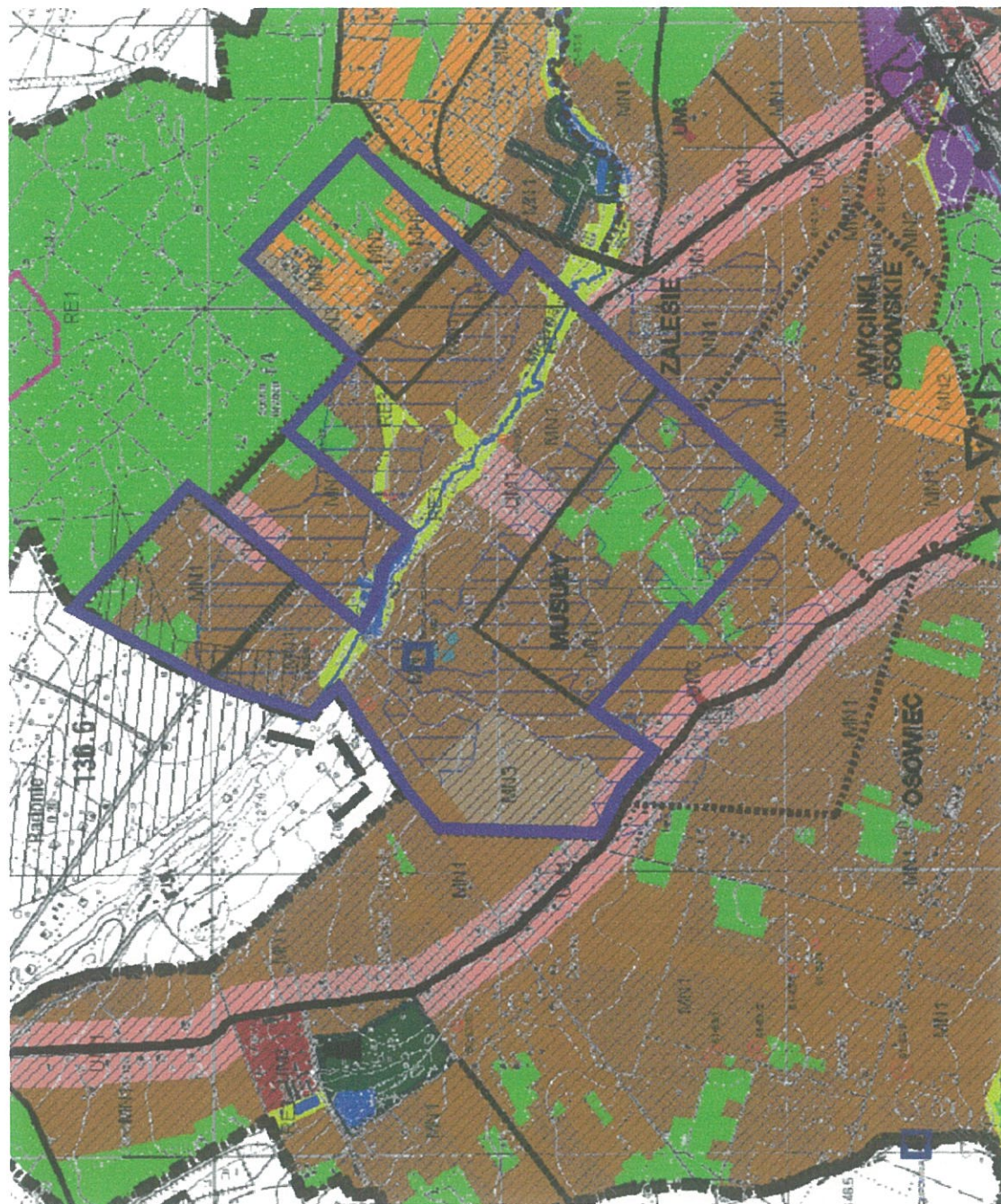


Ryc.2. Istniejące zagospodarowanie.



źródło: [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)

Ryc.3 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.





SYMBOLE LITEROWE – PRZEZNACZENIE TERENU

U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,ZL	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
R	tereny rolnicze
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk
ZL	tereny lasów
WS	tereny wód powierzchniowych
WW	tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody, ujęcie wody
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
KD/Zp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbierczej
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej
KD/Lp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg lub poszerzeń istniejących dróg)
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
KDWp	tereny komunikacji – tereny projektowanych dróg wewnętrznych

### **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 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 pod kątem wpływu na budżet gminy.

Tab. 1 Analiza zmiany przeznaczenia

L.p.	Oznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie w obowiązującym planie (ha)	Zmiana przeznaczenia (ha)	Skutki finansowe dla gminy
1.	1 – 43 MN	102,20ha	M, ZR/L, ZR/M, RM – 42,58ha	-	Dochody : - opłata od czynności cywilno – prawnych, -zmiana z podatku rolnego na podatek od nieruchomości – od gruntów, - podatek od budynków i budowli po wybudowaniu obiektów. <u>Uwaga!</u> Gmina Żabia Wola nie pobiera opłat adiacenckich.  Koszty: - budowa infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja).
			R – 59,62ha	MN – 59,62ha	Dochody : jw. + opłata planistyczna  Koszty: jw.
2.	1-7MN,ZL	15,44ha	ZL - 15,44ha	MN,ZL – 15,44ha	Dochody : - opłata planistyczna, - opłata od czynności cywilno – prawnych, -zmiana z podatku leśnego na podatek od nieruchomości – od gruntów, - podatek od budynków i budowli po wybudowaniu obiektów. <u>Uwaga!</u> Gmina Żabia Wola nie pobiera opłat adiacenckich.  Koszty: - budowa infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja).
3.	1-5MN,U	17,04	MN – 1,21ha	-	Dochody : - opłata od czynności cywilno – prawnych, -zmiana z podatku rolnego na podatek od nieruchomości – od gruntów, - podatek od budynków i budowli po wybudowaniu obiektów. <u>Uwaga!</u> Gmina Żabia Wola nie pobiera opłat adiacenckich.

					Koszty: - budowa infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja).
			R – 15,83ha	MN,U – 15,83ha	Dochody : jw. + opłata planistyczna  Koszty: jw.
4.	1-2U/MN	6,50	MN – 1,84ha	-	Dochody : - opłata od czynności cywilno – prawnych, -zmiana z podatku rolnego na podatek od nieruchomości – od gruntów, - podatek od budynków i budowli po wybudowaniu obiektów. <u>Uwaga!</u> Gmina Żabia Wola nie pobiera opłat adiacenckich.  Koszty: - budowa infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja).
			R – 4,66ha	U/MN – 4,66ha	Dochody : jw. + opłata planistyczna,  Koszty: jw.
5.	1-3E (istniejące stacje trafo)	0,009	-	-	Dochody : - opłata od czynności cywilno – prawnych,  Koszty: - brak.
6.	1WW (istniejąca stacja uzdatniania wody)	0,19	-	-	brak
7.	2WW (istniejące ujęcie wody)	0,24	-	-	brak
8.	R, R/Z, ZL, WS	-	-	-	brak

**Tab. 2 Drogi wyznaczone w projekcie m.p.z.p.**

<i>L.p.</i>	<i>Oznaczenie w projekcie planu</i>	<i>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Skutki finansowe dla gminy</i>
1.	1KD/Zp  (projektowane poszerzenie drogi powiatowej)	1.087	brak
2.	1KD/L – 4KD/L  (istniejące drogi gminne wraz projektowanymi poszerzeniami; drogi o symbolu 1-3KD/L utwardzone są nawierzchnią asfaltową)	41.824	- wykupu (7.867m <sup>2</sup> ) - - podziału (63 podziały) - utwardzenia (4KD/L - 1.873mb)
3.	1KD/Lp  (projektowane poszerzenie drogi gminnej)	2.540	- wykupu (2.540m <sup>2</sup> ) - - podziału (7 podziałów) - utwardzenia (552m + 495m poza planem = 1.047mb)
4.	1-4KD/D  (istniejące drogi gminne wraz projektowanymi poszerzeniami)	14.959	- wykupu (2.391m <sup>2</sup> ) - - podziału (17 podziałów) - utwardzenia (1895,50mb)
5.	1-3KD/Dp  (projektowane drogi gminne)	11.351	- wykupu (11.351m <sup>2</sup> ) - - podziału (12 podziałów) - utwardzenia (1.783mb)
6.	1- 31KDW  (istniejące drogi wewnętrzne)	94.477	brak
7.	1-4KDWp  (projektowane drogi wewnętrzne)	13.704	brak

<b><u>OGÓŁEM</u></b>	pow. dróg publicznych kategorii powiatowej - 1.087m <sup>2</sup>	pow. dróg wymagających wykupu – 24.149 m <sup>2</sup>
	pow. dróg publicznych kategorii gminnej – 70.674m <sup>2</sup>	liczba wydzielonych działek – 99
	pow. dróg wewnętrznych – 108.181m <sup>2</sup>	dł. dróg wymagających utwardzenia – 6.598,50m

### 3.3 Analiza dochodów własnych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego

#### 3.3.1. Wpływy z opłat planistycznych

Opłata planistyczna w wys. 10% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolu U/MN, MN,U, MN i MN,ZL (zgodnie z §34 projektu Uchwały Rady Gminy Żabia Wola w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, pod warunkiem zbycia nieruchomości. Dla tego okresu należy określić prognozę zmiany wartości nieruchomości dla „starej” jak i „nowej” funkcji wyznaczonej w planie. Z analizy przeprowadzonej w punkcie 3.2 wynika, iż nastąpi zmiana wartości nieruchomości z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej MN (59,62ha), tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej MN,U (15,83ha) oraz zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN (4,66ha). Ponadto nastąpiło przeznaczenie terenów leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/ZL (15,44ha).

W celu określenia prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości objętych projektem planu przeanalizowano lokalny rynek kupna – sprzedaży nieruchomości w 2012 i 2013r. Analizą objęto grunty pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową i rekreacyjną na terenie Gminy Żabia Wola.

Zgodnie z projektem planu miejscowego minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:

- na terenie o symbolu MN – głównie 1200m<sup>2</sup>, a także 1500m<sup>2</sup> i 2000m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu MN,U -1700m<sup>2</sup>, 2000m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu MN,ZL - 2000m<sup>2</sup>,
- na terenie o symbolu U/MN - 2000m<sup>2</sup>.

Z analizy rynku nieruchomości wynika, iż w okresie prognozy może zostać sprzedanych 25 działek o powierzchni 1200m<sup>2</sup> (średnio po 5 rocznie) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) oraz 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych (MN,ZL) o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>. Wpływ do budżetu stanowić będzie opłata planistyczna w wys. 10% wzrostu wartości nieruchomości.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości rolnych i mieszkaniowych na terenie Gminy Żabia Wola w okresie od stycznia 2012 roku do października 2013 roku.

**Tab. 3. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów rolnych.**

nr aktu	data	miejsowość	nr ew. dz.	pow. (ha)	przezn.	cena	cena zł/m <sup>2</sup>
16/12	04.01.12	Jastrzębnik	32	1,43	R	400.000	27,97
428/12	17.01.12	Grzegorzewice	119/3	0,3131	R	90.000	28,74
387/12	18.01.12	Żelechów	292/7	0,5839	R	84.160	14,41
3146/12	23.05.12	Petrykozy	140/7	0,5292	R	100.000	18,90
19887/1 2	30.05.12	Grzegorzewice	13 37	0,9600	R	240.000	25,00
1246/12	20.06.12	Ojrzanów	208/6	0,1540	R	15.400	10,00
4344/12	10.07.12	Petrykozy	136/1 136/3	1,6005	R	385.000	24,05
3230/12	10.09.12	Petrykozy	16/13 16/14	0,0352	R	10.000	28,41
3452/12	26.09.12	Petrykozy	192/1	1,1290	R	90.000	7,97
926/13	29.01.13	Skuły	32/7	0,3000	R	45.000	15,00
5874/13	17.07.13	Jastrzębnik	72/6	0,1314	R	40.000	30,44
1150/13	05.08.13	Osowiec	214/4	0,0403	R	25.000	62,03
1951/13	09.08.13	Sięstrzeń	33/33	0,0815	R	20.000	24,54
4017/13	04.09.13	Żelechów	316/12	0,3176	R	70.000	22,04
<i>Cena średnia = 20,26zł/m<sup>2</sup></i>							

**Tab.4. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN), mieszkaniowo – usługową (MU) i rekreacyjną (ZR).**

nr aktu	data	miejsowość	nr ew. dz.	pow. (ha)	przezn.	cena	cena zł/m <sup>2</sup>
349/12	27.01.12	Jastrzębnik	7/7	0,1210	MN	124.000	102,48
400/12	08.02.12	Żelechów	40/14 40/15 40/16	0,3579	MN	322.000	89,97
722/12	08.02.12	Żelechów	638/18	0,1220	ZR	120.000	98,36
446/12	13.02.12	Żelechów	35/11	0,1290	MN	103.200	80,00
1396/12	15.02.12	Rumianka	55/10	0,3080	MN	120.000	38,96
628/12	29.02.12	Osowiec	23/14	0,1090	MN	60.500	55,51
1664/12	20.03.12	Osowiec	26/59	0,1125	MN	100.000	88,89
1089/12	04.04.12	Musuły	12/6	0,1000	MN	60.000	60,00
2099/12	05.04.12	Żelechów	357/9	0,1000	MN	103.000	103,00
9400/12	13.04.12	Władysławów	158	0,1900	ZRL	200.000	105,26
664/12	13.04.12	Sięstrzeń	33/4	0,0782	ZRL	105.000	134,27
1717/12	16.04.12	Żelechów	491/6	0,0800	ZR	40.000	50,00
1294/12	18.04.12	Słubica B	9/10	0,1025	RM	50.000	48,78
1312/12	15.05.12	Bartoszkówka	101/9	0,1030	MN	70.000	67,96
3636/12	14.06.12	Huta Żabiwolska	204/6	0,1157	MN	110.000	95,07
706/12	19.06.12	Musuły	100/4 100/6	0,1151	MN	96.000	83,41
1686/12	20.06.12	Osowiec	14/46	0,1123	MN	145.000	129,12
2184/12	20.06.12	Ojrzanów	78/10	0,1500	MN	150.000	100,00
1976/12	29.06.12	Osowiec	146/23	0,1020	MN	125.000	122,54
2336/12		Żabia Wola	513/2	0,1364	MU	79.500	58,28
4180/12	04.07.12	Zaręby	325/2	0,1000	MN	40.000	40,00

4255/12	06.07.12	Osowiec	151/3	0,1200	MN	70.000	58,33
3512/12	11.07.12	Żelechów	259/22	0,1000	MN	120.000	120,00
4591/12	12.07.12	Lasek	39/1	0,1237	ZR	120.000	97,01
1434/12	25.07.12	Sięstrzeń	33/36	0,0809	ZRL	80.000	98,89
3160/12	13.08.12	Władysławów	113/10	0,1580	RM	130.000	82,28
3828/12	16.08.12	Żabia Wola	261/7	0,1342	MN	127.500	95,01
2433/12	31.08.12	Wycinki Osowskie	65/91	0,1051	MN	67.000	63,75
1800/12	24.09.12	Bartoszkówka	13/8	0,1248	MN	74.880	60,00
7931/12	27.09.12	Żelechów	511/23	0,1112	ZR	65.000	58,45
1191/12	28.09.12	Osowiec	209/10	0,2304	MN	95.000	41,23
2065/12	03.10.12	Osowiec	78/28	0,1306	MN	97.950	75,00
6551/12	19.10.12	Żelechów	55/3 55/8	0,2210	MN	243.100	110,00
5131/12	31.10.12	Osowiec	410	0,1634	MN	290.000	177,48
35/2013	03.01.13	Żabia Wola	193/4	0,1000	MU	50.000	50,00
1881/13	06.02.13	Żelechów	654/1	0,1000	ZR	90.000	90,00
947/13	20.02.13	Żelechów	360/14	0,1000	MN	57.000	57,00
347/13	20.02.13	Żelechów	552/20	0,1074	MU	60.000	55,86
2033/13	01.03.13	Żelechów	821/4	0,1143	MN	74.000	64,74
680/13	12.03.13	Osowiec	23/9	0,1280	MN	121.000	94,53
1834/13	18.03.13	Żelechów	562/6	0,1060	MU	80.000	75,47
2527/13	26.03.13	Żabia Wola	193/5	0,1000	MU	63.500	63,50
810/13	02.04.13	Osowiec	23/9	0,1280	MN	121.000	94,53
3222/13	18.04.13	Słubica Dobra	110/10	0,1510	ZR	80.000	52,98
3542/13	24.04.13	Żelechów	560/6	0,1250	MU	90.250	72,20
3542/13	24.04.13	Żelechów	560/5	0,1250	MU	90.250	72,20
1011/13	08.05.13	Żelechów	55/9	0,1125	MN	112.500	100,00
2432/13	13.05.13	Żelechów	370/4	0,1276	MN	89.500	70,14
1846/13	23.05.13	Żabia Wola	80/44	0,1112	MN	95.000	85,43
1356/13	24.05.13	Żelechów	591/1	0,2400	MN	175.000	72,92
4824/13	27.05.13	Żelechów	638/10	0,1537	ZR	150.000	97,59
2617/13	17.06.13	Żelechów	610	0,2832	MN	100.000	35,31
4999/13	19.06.13	Osowiec	82/14	0,1500	MN	100.000	66,66
2428/13	25.06.13	Żelechów	40/11	0,1812	MN	100.000	55,19
5235/13	26.06.13	Sięstrzeń	33/34	0,0915	ZR/ZL	75.000	81,97
21582/ 13	26.06.13	Ojrzanów	191/7	0,2500	MN	193.000	77,20
1562/13	27.06.13	Sięstrzeń	33/33	0,0815	ZR/ZL	20.000	24,54
2532/13	01.07.13	Bieniewiec	52/7 59/2 98/11	0,2670	RM/MN	85.000	31,83
5512/13	03.07.13	Żelechów	222/3	0,2100	MN	160.00	76,19
7144/13	05.07.13	Żelechów	271/20	0,1090	MN	70.000	64,22
1661/13	10.07.13	Osowiec	497/14	0,1100	MN	85.000	77,27
2238/13	11.07.13	Żelechów	55/4	0,1404	MN	100.000	71,22
4951/13	16.07.13	Osowiec	68/21	0,0988	MN	67.000	67,81
1932/13	06.08.13	Wycinki Osowskie	41/5	0,1440	MN	86.400	60,00
30925/ 13	09.08.13	Żelechów	643/6	0,1000	ZR/MN	48.500	48,40
2722/13	22.08.13	Żelechów	33/8	0,1197	MU	89.775	75,00

2815/13	22.08.13	Żelechów	55/5	0,1160	MN	63.800	55,00
12334/3	26.08.13	Wycinki Osowskie	65/83	0,1044	MN	115.000	110,15
6983/13	27.08.13	Osowiec	290/2	0,3146	MN	119.000	37,82
6990/13	27.08.13	Żelechów	821/3	0,2565	MN	89.500	34,89
7762/13	29.08.13	Żabia Wola	193/6	0,1000	MU	60.000	60,00
2784/13	29.08.13	Żelechów	562/22	0,1400	MU	90.000	64,28
305/13	05.09.13	Żelechów	569/3	0,3484	MU	116.000	33,29
2233/13	05.09.13	Żabia Wola	82/36	0,1000	MN	51.000	51,00
8198/13	13.09.13	Żelechów	625/8	0,0973	MU	60.000	61,66
8140/13	03.10.13	Osowiec	24/50 24/51	0,1381	MN	130.000	94,13
8910/13	03.10.13	Żelechów	210/3	0,1001	MN	72.500	72,42
7331/13	04.10.13	Żelechów	340/16 340/18	0,1121	MN	80.000	71,36
4245/13	10.10.13	Sięstrzeń	140/20	0,1500	ZR/ZL	95.000	63,33
9171/13	11.10.13	Zaręby	324/42	0,1581	MN	78.000	49,33
6099/13	11.10.13	Żelechów	610	0,2832	MN	100.000	35,31
2637/13	14.10.13	Żabia Wola	82/37	0,1000	MN	52.000	52,00
8865/13	29.10.13	Osowiec	553/1	0,1095	MN	88.000	80,36
3992/13	31.10.13	Sięstrzeń	33/12	0,0977	ZR/ZL	115.000	117,70
<i>Cena średnia = 73,99 zł/m<sup>2</sup></i>							

Na podstawie transakcji przeprowadzonych w Gminie Żabia Wola określono:

- średnią cenę gruntu rolnego na poziomie 20,26zł/m<sup>2</sup>
- średnią cenę gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo – usługową i rekreacyjną na poziomie 73,99zł/m<sup>2</sup>.

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 ( 10%)

$P$  – powierzchnia w m<sup>2</sup>

$W_{nk}$  –wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości po zmianie przeznaczenia w m.p.z.p.

$W_{np}$  -wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości przed zmianą przeznaczenia w m.p.z.p.

Pow. w m <sup>2</sup>	Stawka procentowa opłaty planistycznej	Wartość nieruchomości przed zmianą przeznaczenia	Wartość nieruchomości po zmianą przeznaczenia	Oplata planistyczna
(P)	(S <sub>p</sub> )	(W <sub>np</sub> )	(W <sub>nk</sub> )	(O <sub>p</sub> )
25 * 1.200 m <sup>2</sup> + 6 * 2.000 m <sup>2</sup> = 42.000 m <sup>2</sup> .	10%	20,26	73,99	225.666

Przewiduje się, iż wpływ do budżetu gminy w okresie objętym prognozą z tyt. opłaty planistycznej wyniesie 225.666 zł.

*słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych.*

### 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 pobierana po podjęciu przez Radę Gminy Żabia Wola uchwały o ustaleniu wysokości opłat adiacenckich.

Rada Gminy Żabia Wola nie podjęła uchwały o pobieraniu opłat, dlatego też w niniejszym opracowaniu nie ustala się wysokości prognozowanych wpływów z tego tytułu.

Z analizy projektu planu oraz z istniejącego zagospodarowania wynika, iż gmina Żabia Wola mogłaby po podjęciu w/w uchwały pobrać opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości, budowy urządzeń infrastruktury technicznej, bądź budowy drogi.

### 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 to z chwilą zrealizowania na nieruchomości inwestycji i oddaniu jej do użytkowania.

Stawki podatku od nieruchomości:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,80zł./m<sup>2</sup>,
- od terenów mieszkaniowych – 0,38 zł./ m<sup>2</sup>,
- od budynków mieszkalnych – 0,70zł./m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 20,50 zł./ m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- od pozostałych budynków – 6,50 zł./ m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Przewiduje się, że na obszarze objętym projektem m.p.z.p. procesy inwestycyjne (od momentu projektowania do uzyskania decyzji na użytkowanie obiektu) zostaną zakończone w 4 roku prognozy. Zakłada się, iż w 5 roku prognozy 3 działki o funkcji mieszkaniowej o powierzchni: 1200m<sup>2</sup> oraz 2 działki o powierzchni 2000m<sup>2</sup> zostaną wyłączone z produkcji rolnej oraz 5 domów o średniej powierzchni użytkowej 160m<sup>2</sup>, każdy z garażem o średniej wielkości 20m<sup>2</sup> zostanie oddanych do użytku.

Formułę obliczeniową do określenia wysokości prognozowanego podatku od nieruchomości stanowi wzór:

$$O = \sum S \cdot P$$

gdzie:

O - podatek od nieruchomości

S – stawka podatku od nieruchomości (gruntu/budynku)

P – powierzchnia gruntu /budynku

Podatek od gruntów

Stawka podatku (S)	Pow. w m <sup>2</sup> (P)	Rok prognozy (n)	Podatek od gruntów (O)
0	0	1	0
0	0	2	0
0	0	3	0
0	0	4	0
0,38zł./m <sup>2</sup>	3* 1.200m <sup>2</sup> + 2* 2.000m <sup>2</sup> = 5.600 m <sup>2</sup>	5	2.128
			$\Sigma = 2.128$

Podatek od budynków

Stawka podatku (S)	Pow. w m <sup>2</sup> (P)	Rok prognozy (n)	Podatek od budynków (O)
0	0	1	0
0	0	2	0
0	0	3	0
0	0	4	0
0,70 zł./m <sup>2</sup>	5 * 160 = 800	5	560
6,50 zł./m <sup>2</sup>	5 * 20 = 100	5	650
			$\Sigma = 1.210$

Przewiduje się, iż wpływ do budżetu gminy w okresie objętym prognozą z tyt. podatku od nieruchomości wyniesie 3.338zł.

*słownie: trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem złotych.*

### 3.3.4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami (opłaty od czynności cywilno - prawnych).

Opłata od czynności cywilno-prawnych związana jest z obrotem nieruchomościami i wynosi 2% od wartości nieruchomości. Z analizy rynku nieruchomości wynika, iż w okresie prognozy może zostać sprzedanych 25 działek o powierzchni 1200m<sup>2</sup> (średnio po 5 rocznie) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych (MN,ZL) o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>.

$$O_{cp} = 0,02 \cdot \sum P \cdot W_n$$

gdzie:

O<sub>cp</sub> - opłata od czynności cywilnoprawnych

0,02 – stawka opłaty skarbowej (2%)

P – powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m<sup>2</sup>

W<sub>n</sub> – wartość nieruchomości w okresie opracowania prognozy

Stawka opłaty skarbowej	Pow. w m <sup>2</sup>	Wartość nieruchomości	Opłata od czynności cywilno- prawnych
0,02	(P)	(W <sub>n</sub> )	(O <sub>cp</sub> )
0,02	25 * 1.200 m <sup>2</sup> + 6 * 2.000 m <sup>2</sup> = 42.000 m <sup>2</sup>	73,99	62.151,60zł.

Przewiduje się w kresie objętym prognozą wpływy do budżetu gminy z tytułu opłat od czynności cywilno - prawnych wyniosą 62.152zł.

*Słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt dwa złote.*

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

#### 3.4.1. Koszty opracowania operatów szacunkowych do określenia opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej.

Z uzyskanych informacji wynika, iż koszt sporządzenia operatu dla jednej nieruchomości wynosi 500 zł + VAT. W celu naliczenia opłaty planistycznej należy sporządzić 31 operatów szacunkowych.

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

gdzie:

K<sub>w</sub> – koszt wyceny

L<sub>w</sub> – ilość działek podlegających wycenie

K<sub>wn</sub> - koszt wyceny 1 działki

	Ilość działek podlegających wycenie  (L <sub>w</sub> )	Koszt wyceny 1 działki  (K <sub>wn</sub> )	Koszt wyceny  (K <sub>w</sub> )
<i>Koszt wyceny</i>	31	500 + VAT = 615zł.	<b>19.065zł.</b>

Koszt wycen nieruchomości wyniesie 19.065zł.

*Słownie: dziewiętnaście tysięcy sześćdziesiąt pięć złotych.*

### **3.4.2 Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.**

Obciążeń z tego tytułu nie przewiduje się.

### **3.4.3 Obciążenia wynikające z realizacji przyjętych ustaleń planu**

#### Wykup terenu przeznaczanego pod drogi ich urządzenie

Projekt m.p.z.p. przewiduje poszerzenia istniejących dróg gminnych – lokalnych i dojazdowych (KD/L, KD/Lp, KD/D) oraz wyznacza nowe drogi dojazdowe (KD/Dp). Większość dróg publicznych wyznaczonych w projekcie planu są drogami gruntowymi i wymagają utwardzenia nawierzchnią asfaltową. W związku z powyższym wystąpią następujące wydatki z budżetu gminy Żabia Wola:

- a/ koszt wykupu gruntu,
- b/ koszty podziału nieruchomości,
- c/ koszty wyceny nieruchomości,
- b/ koszty sądowe,
- d/ koszt urządzenia dróg.

#### **Ad.a/**

Z analizy projektu planu wynika, iż powierzchnia gruntu wymagająca przez Gminę wykupu wynosi 24.149m<sup>2</sup>. Zakłada się, iż w okresie prognozy zostanie wykupionych 100% powierzchni terenu.

**Tab. 5. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod tereny komunikacji w gminie Puszcza Mar., Żabia Wola i Mszczonów.**

Nr aktu	data	miejsowość	nr ew. dz.	pow. (m <sup>2</sup> )	przezn.	Cena	cena zł./m <sup>2</sup>
2305/12	22.05.12	Wygoda (Gm. P.M.)	60/12, 60/14	844	droga	16.880	20,00
2787/12	26.06.12	Wycinki Osowskie (gm. Ż.W.)	16/5	34	droga	425	12,50
1809/13	14.05.13	Musuły (gm. Ż.W.)	171/4 171/5	1900	droga	4.500	2,37
2564/13	03.07.13	Żabia Wola	255/7 437 441/1	0,1252	KD	7.512	6,00
2806/13	24.07.13	Mszczonów	897	206	droga	3.000	14,56
3847/13	07.10.13	Bolesławem (gm. Ż.W.)	10/1	0,0019	KD	513,00	27,00
<i>Cena średnia = 13,74zł./m<sup>2</sup></i>							

Na podstawie transakcji przeprowadzonych w Gminie Żabia Wola, Puszcza Mar. i Mszczonów określono średnią cenę gruntu przeznaczonego pod tereny komunikacji na poziomie 13,74 zł/m<sup>2</sup>.

$$K_w = P \cdot W_n$$

gdzie:

$K_w$  – koszt wykupu

$W_n$  – wartość nieruchomości

$P$  – powierzchnia nieruchomości wymagająca wykupu

	Wartość nieruchomości ( $W_n$ )	Pow. w m <sup>2</sup> ( $P$ )	Koszt wykupu ( $K_w$ )
<b>Koszt wykupu gruntów</b>	13,74 zł/m <sup>2</sup>	24.149m <sup>2</sup>	<b>331.807,26 zł.</b>

Koszt wykupu gruntów wyniesie 331.807 zł.

*Słownie: trzysta trzydzieści jeden tysięcy osiemset siedem 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/*

Z uzyskanych informacji wynika, iż koszt wydzielenia działki wynosi 1600 zł + VAT. W celu poszerzenia dróg i wyznaczenia nowych trzeba będzie wydzielić 99 działek.

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

gdzie:

$K_p$  – całkowity koszt podziału

$L_p$  – ilość działek podlegających podziałowi

$K_{pdz}$  - koszt podziału działki

	Koszt podziału działki	Ilość działek podlegających podziałowi	Całkowity koszt podziału
	( $K_{pdz}$ )	( $L_p$ )	( $K_p$ )
<i>Koszt podziału</i>	1600 zł + VAT. = 1.968	99	194.832zł.

**Koszt podziału działek wyniesie 194.832zł.**

**Słownie: sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemset trzydzieści dwa złote.**

*Ad c/*

Z uzyskanych informacji wynika, iż koszt sporządzenia operatu dla jednej nieruchomości wynosi 500 zł + VAT. W celu wykupu działek pod drogi należy sporządzić 99 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
	( $L_w$ )	( $K_{wn}$ )	( $K_w$ )
<i>Koszt wyceny</i>	99	500 + VAT = 615zł.	60.885zł.

**Koszt wycen nieruchomości wyniesie 60.885zł.**

**Słownie: sześćdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć złotych.**

*Ad. d/*

W celu przejęcia przez Gminę gruntu wyznaczonego pod drogę publiczną, dla nowo wydzielonej działki należy założyć księgę wieczystą. Koszt założenia księgi wieczystej wynosi 200zł. Z analizy wynika, iż w okresie prognozy w celu poszerzenia i wydzielania nowych dróg trzeba będzie wydzielić 99 działek i założyć dla nich 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
	( $L_s$ )	( $K_{sn}$ )	( $K_s$ )
<i>Koszt sądowe</i>	99	200zł.	19.800zł.

**Koszty sądowe wyniosą 19.800zł.**

**Słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset złoty.**

*Ad. e/*

Z analizy terenu wynika, iż długość dróg gminnych wymagających utwardzenia wynosi 6598,50mb. Z przeprowadzonego wywiadu wynika, iż koszt 1mb położenia nawierzchni asfaltowej, budowy poboczy i rowów na drodze o szerokości jezdni 3,5m wynosi 400zł., koszt dokumentacji projektowej – ok. 4% wartości inwestycji, natomiast koszty nadzoru - ok. 1,5%.

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

$$K_{dn} = 4\% \cdot K_{bd} + 1,5\% \cdot K_{bd}$$

gdzie:

$K_{bd}$  – całkowity koszt budowy drogi

$d$  – długość drogi (mb)

$K_{bdj}$  - jednostkowy koszt budowy drogi

$K_{dn}$  – koszty dokumentacji i nadzoru

	Jednostkowy koszt budowy drogi ( $K_{bdj}$ )	Długość drogi (mb) ( $d$ )	Całkowity koszt budowy drogi ( $K_{bd}$ )	Koszty dokumentacji i nadzoru ( $K_{dn}$ )
<i>Koszt budowy drogi na terenie objętym planem</i>	400	6598,50m	2.639.400zł.	145.167

Koszty utwardzenia drogi wynosi 2.784.567zł.

*Słownie: dwa miliony siedemset osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem 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 kanalizacji 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.

Teren opracowania wyposażony jest częściowo w sieć wodociągową, natomiast brak jest sieci kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z projektem planu do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć, a do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków.

W związku z wyznaczeniem nowych terenów mieszkaniowych należy przewidzieć rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż dróg gminnych oraz wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych (KDW, KDWp). Z analizy projektu planu oraz mapy zasadniczej wynika, iż planowana długość sieci wodociągowej wynosi 11.587,50mb. Z przeprowadzonego wywiadu wynika, iż koszt budowy 1mb sieci wodociągowej wraz z kosztami dokumentacji i nadzoru wynosi 150zł.

Z uwagi na brak sieci kanalizacji sanitarnej w całej gminie, niniejsze opracowanie nie pokazuje kosztów budowy w/w sieci.

$$K_{in.tech.} = d \cdot K_b$$

gdzie:

$K_{in.tech.}$  – koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

$d$  – długość sieci

$K_b$  - koszt budowy mb sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej)

	Jednostkowy koszt budowy mb sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej) ( $K_b$ )	Długość sieci (mb) ( $d$ )	Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej) ( $K_{in.tech.}$ )
<i>Koszt budowy na terenie objętym planem</i>	150zł.	11.587,50m	1.738.125zł.

Koszt rozbudowy sieci wodociągowej wynosi 1.738.125zł.

*Słownie: milion siedemset trzydzieści osiem tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych.*

### 3.4.5 Obciążenia finansowe z tytułu opracowania planu

Koszt opracowania projektu planu wraz z dodatkowymi opracowaniami - ok. 35.000 zł

Obciążenia finansowe z tego tytułu wynoszą: 35.000 zł.

Słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych.

### 3.5 Bilans wpływów i wydatków

<b><u>Wpływy ogółem, w tym z:</u></b>	<b><u>291.156</u></b>
1. opłaty planistycznej	225.666
2. opłat adiacenckich	0
3. dochody z podatku od nieruchomości	3.338
4. Od czynności cywilno - prawnych	62.152
<b><u>Koszty ogółem:</u></b>	<b><u>2.544.681</u></b>
1. Koszt wycen nieruchomości dla określenia opłaty planistycznej i adiacenckiej	19.065
2. Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.	0
3. Wykup terenu pod drogi i ich urządzenie	752.491
a) koszt wykupu	331.807
b) koszt podziału	194.832
c) koszt wycen nieruchomości	60.885
d) koszty sądowe	19.800
e) budowa i modernizacja dróg	145.167
3. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	1.738.125
a) budowa sieci wodociągowej	1.738.125
b) budowa sieci kanalizacyjnej	0
4. Obciążenia z tytułu opracowania planu	35.000

## IV. PODSUMOWANIE

Ogółem po zbilansowaniu, określono skutki finansowe związane z projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola:

$$\underline{291.156\text{zł.} - 2.544.681\text{zł.} = - 2.253.525\text{zł.}}$$

## V. WNIOSKI KOŃCOWE

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Musuły w gminie Żabia Wola.

Głównym źródłem dochodów będzie opłata planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, podatek od nieruchomości oraz opłata od czynności cywilno – prawnych. Do głównych kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego należy wykup terenów pod drogi publiczne oraz ich urządzenie, koszt budowy infrastruktury technicznej, a także koszt opracowania projektu planu. Wskazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu m.p.z.p. i mogą być rozłożone w czasie.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi

przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu.