

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

Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Musuły
(działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4)


mgr inż. KATARZYNA DĄBROWSKA

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.*
 - 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 finansowe związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ich urządzenie.*
 - 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. WNIOSKI KOŃCOWE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w 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 oraz wydatków sporządzono w cenach aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania tj. sierpień 2019r.

1.2. Podstawa prawna opracowania

- 1.2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).
- 1.2.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zm.).
- 1.2.3. Ustawa z dnia 21 marca 1995r o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2068 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 (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 124).
- 1.2.5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 1.2.6. Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).
- 1.2.7. Uchwała Nr 22/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 położone w miejscowości Musuły
- 1.2.8. Uchwała Nr 76/XXX/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie określenia stawek 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 działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły.
- 1.3.3. Uchwała Nr 30/XVIII/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 czerwca 2008r.,
- 1.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.

II. OPIS TERENU OBJĘTEGO PRZEDMIOTOWĄ PROGNOZĄ

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmuje działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły przy ul. Akacyjowej. Powierzchnia opracowania wynosi 0,5834ha.

Teren planu znajduje się w pobliżu doliny rzeki Mrowny oraz utworzonego na niej stawu hodowlanego. Obejmuje 6 działek, dwie z nich stanowią drogę wewnętrzną, natomiast pozostałe wydzielono w celu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Działki o nr ew. 37/1, 37/2 i 37/4 zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz gospodarczymi, natomiast działki 36/1 i 36/2 są jeszcze niezagospodarowane.

W granicach opracowania obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Nr 30/XVIII/2008 z dnia 24 czerwca 2008r., który wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z),
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD),
- teren drogi wewnętrznej (KDW).

Zmiana jego ma na celu:

- zmianę terenu o symbolu Z na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmniejszenie szerokości drogi o symbolu KDD z 8,0m na 6,0m na wysokości działki o nr ew. 37/1, zgodnie z wykonanym podziałem oraz przekształcenie jej z drogi publicznej na wewnętrzną,
- na terenach mieszkaniowych zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50% oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%.

Realizacja planu odbywa się na wniosek złożony przez właściciela nieruchomości.

Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług (MN1). Właścicielami nieruchomości są osoby prywatne.

Ryc.2. Lokalizacja terenu opracowania.



○ - obszar opracowania
Źródło: <https://zabawola.e-mapa.net/>

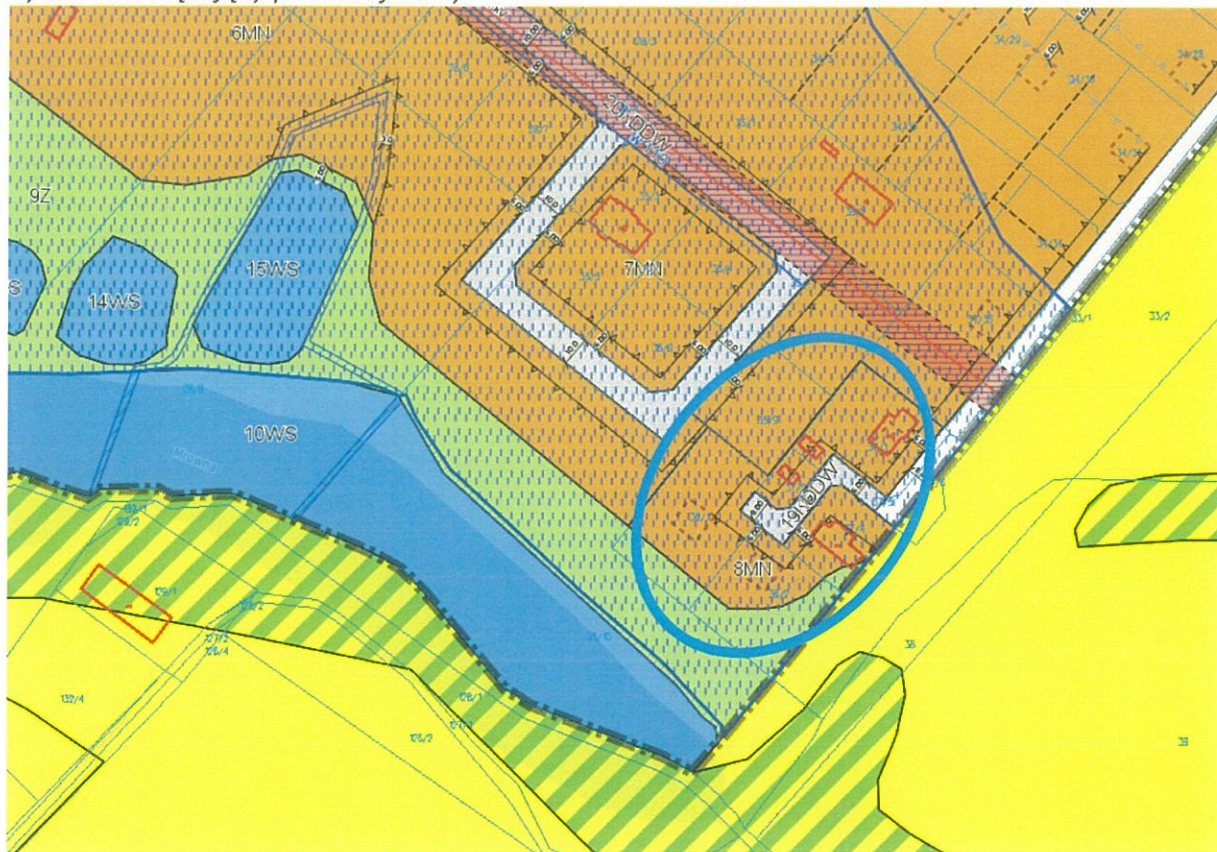
Ryc.3. Istniejące zagospodarowanie



○ - obszar opracowania

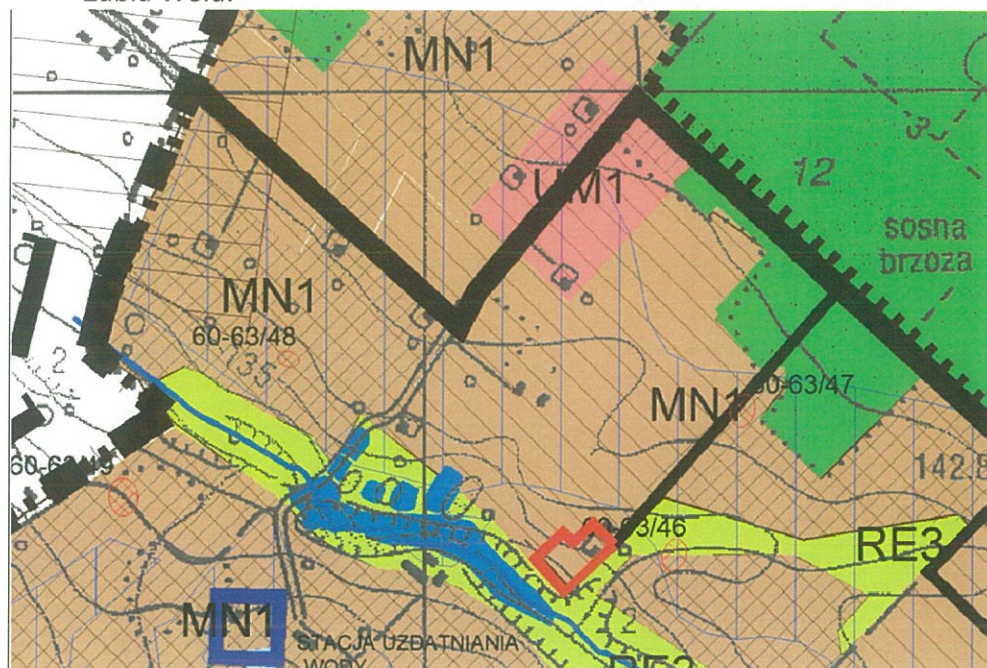
Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Ryc.4. Obowiązujący plan miejscowy



ⓘ - 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).

K o s z t y 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 planu</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>	<i>Istniejące zagospodarowanie</i>	<i>Przeznaczenie w obowiązującym planie (ha)</i>
1.	1MN	0,5179ha	Działki o nr ew. 36/1 i 36/2 są niezabudowane, przeznaczone w obowiązującym m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z). Działki o nr ew. 37/1, 37/2 i 37/4 – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi; przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).	MN – teren zabudowy usługowej (pow. ok. 0,3869ha) KDD – teren drogi wewnętrznej (pow. ok. 0,0060ha) Z - tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (pow. ok. 0,1250ha)

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

<i>L.p.</i>	<i>Oznaczenie w projekcie planu</i>	<i>Powierzchnia (m²)</i>	<i>Skutki finansowe dla gminy</i>
1.	1KDW (działka o nr ew. 37/3)	655m ²	brak

3.3 Analiza dochodów własnych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego

3.3.1. Wpływy z opłat planistycznych

Zgodnie z projektem Uchwały Rady Gminy Żabia Wola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Musuły stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu o symbolu MN_wynosi 10%, dla pozostałych – 0%.

Opłata planistyczna 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 przeprowadzonej analizy wynika, iż zmiana przeznaczenia nastąpi na fragmencie działki o nr ew. 36/1 i 36/2. Tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z) o łącznej powierzchni ok. 1250m² zostaną przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

W przypadku sprzedaży działek przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu gmina Żabia Wola będzie mogła pobrać opłatę planistyczną w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

W celu oszacowania wzrostu wartości działki o nr ew. 36/1 i 36/2 przeanalizowano rynek nieruchomości niezabudowanych w gminie Żabia Wola. W celu oszacowania wartości działek przed zmianą planu przyjęto działki o podobnej powierzchni, przeznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze lub korytarze ekologicznych. Natomiast do oszacowania działek po uchwaleniu planu, przyjęto działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo – usługową. Powierzchnia działki o nr ew. 36/1 wynosi 0,1613ha, 36/2 – 0,1369ha.

Tab. 3. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze lub korytarze ekologicznych.

DATA	NR AKTU	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	POW. (ha)	PRZEZN.	CENA (zł.)	CENA 1m ² (zł.)
8.02.19	1153/2019	ŻELECHÓW	527/11	0,1499	M, część RE	78 000	52,03
6.04.19	6307/2019	SŁUBICA DOBRA	23/29	0,1500	MN oraz R	100 000	66,67
11.06.19	1185/2019	SŁUBICA DOBRA	35/3	0,1000	M w części R	60 000	60,00
2.08.19	2200/2019	ZARĘBY	113/3 113/4	0,2449	MN oraz R	140 000	57,17
Średnia cena							58,97

Tab. 4. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową.

DATA	NR AKTU	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	POW. (ha)	PRZEZN.	CENA (zł.)	CENA 1m ² (zł.)
12.12.18	6354/2018	HUTA ŻABIOWOLSKA	9/3, 9/5	0,2200	MN	170 000	77,27
28.12.18	4270/2018	OSOWIEC	9/40	0,1000	M	89 000	89,00
29.01.19	151/2019	KALEŃ TOWARZYSTWO	1/3, ¼, 1/5, 2/3, 2/4, 2/5	0,5510	MN/U	530 000	96,19
17.01.19	130/2019	ZARĘBY	113/3, 113/6, 113/8, 113/9	0,4102	MN	220 000	53,63
19.01.19	333/2019	WYCINKI OSOWSKIE	57/15, 59/5	0,1501	MN/U	74 500	49,63
19.01.19	317/2019	WYCINKI OSOWSKIE	57/16, 59/6	0,1200	MN/U	59 500	49,58
19.01.19	301/2019	WYCINKI OSOWSKIE	57/17, 59/7	0,1200	MN/U	59 500	49,58
08.01.19	688/2019	ŻABIA WOLA	532/16	0,1014	M	53 000	52,27
08.01.19	696/2019	ŻABIA WOLA	532/17	0,1005	M	51500	51,24
16.01.19	780/2019	HUTA ŻABIOWOLSKA	370/5	0,1167	MN	80 000	68,55
08.01.19	138/2019	ZARĘBY	214/3	0,2049	MN/U	100 000	48,80
03.01.19	45/2019	OSOWIEC	91/5	0,1321	M	87 000	65,86
19.02.19	488/2019	OSOWIEC	9/33	0,1139	M	94 536	83,00
15.02.19	1786/2019	OJRZANÓW	364/28	0,1039	M	75 800	72,95
11.02.19	744/2019	ŻELECHÓW	193/12	0,1241	MN/U	110 000	88,64
12.02.19	642/2019	OSOWIEC	654	0,1183	M	100 000	84,53
07.02.19	20325/2019	OSOWIEC	64/7	0,4500	M	250 920	55,76
07.02.19	1313/2019	ZALESIE	119/10	0,1537	MN	120 000	78,07
06.02.19	241/2019	ŻABIA WOLA	258/10	0,1017	M	93 000	91,44
07.02.19	871/2019	ZALESIE	193/7	0,1300	MN	120 000	92,30
25.02.19	2568/2019	SŁUBICA DOBRA	27/21	0,1000	M	50 000	50,00
27.02.19	697/2019	WYCINKI OSOWSKIE	65/18	0,0900	MN	95 000	105,55
21.02.19	896/2019	OSOWIEC	12/16	0,1101	M	93 500	84,92
21.02.19	904/2019	OSOWIEC	12/14 12/15	0,2202	M	187 000	84,92
19.02.19	488/2019	OSOWIEC	9/33	0,1139	M	94 536	83,00
20.02.19	544/2019	ZALESIE	104/4 105/4 106/4 108/7	0,1322	MN	99 900	75,57
28.03.19	2240/2019	JÓZEFINA	140/16	0,0896	M	77 000	85,94
27.03.19	2009/2019	ŻELECHÓW	210/7	0,1298	M	65 000	50,08
22.03.19	9306/2019	ŻELECHÓW	583/15	0,1556	M	135 000	86,76
18.03.19	932/2019	OSOWIEC	31/52	0,1100	M	120 000	109,09

25.03.19	1908/2019	ZELECHÓW	270/10	0,1298	M	65 000	50,08
08.03.19	1303/2019	OSOWIEC	655	0,1200	M	98 400	82,00
11.03.19	1387/2019	MUSUŁY	108/23	0,1760	M	115 000	65,34
08.03.19	700/2019	ZELECHÓW	619/7	0,1062	MU	65 000	61,02
08.03.19	777/2019	MUSUŁY	165/36	0,1000	MN	70 000	70,00
25.03.19	1659/2019	WYCINKI OSOWSKIE	111/3	0,1720	MN	147 000	85,46
02.04.19	625/2019	ZELECHÓW	350/5	0,1000	M	85 000	85,00
02.04.19	1112/2019	ŻABIA WOLA	179/2 182/17	0,1199	MU	105 000	87,57
11.04.19	1221/2019	OSOWIEC	9/37	0,1000	M	94 000	94,00
12.04.19	760/2019	ZELECHÓW	190/18	0,1100	M	132 000	120,00
10.04.19	1307/2019	ŻABIA WOLA	82/46	0,1340	M	66 300	49,48
05.04.19	735/2019	OSOWIEC	26/31 26/35	0,2550	M	190 000	74,51
17.04.19	936/2019	ZELECHÓW	562/33	0,1268	MN/U	78 000	61,51
15.04.19	1004/2019	OSOWIEC	64/14	0,1762	M	79 000	44,84
16.04.19	1384/2019	ZELECHÓW	192/12	0,1483	M	82 810	55,84
18.04.19	1334/2019	OSOWIEC	9/36	0,1000	M	94 000	94,00
30.04.19	1186/2019	ŻABIA WOLA	11/5 11/6 11/7	0,3400	MU	408 000	120,00
12.04.19	8267/2019	ŻABIA WOLA	532/9	0,1005	M	45 000	44,78
30.04.19	4553/2019	OSOWIEC	26/79	0,1000	M	80 000	80,00
25.05.19	2003/2019	OSOWIEC	646	0,1000	M	90 000	90,00
16.05.19	3024/2019	OSOWIEC	286/9	0,1179	M	90 000	76,34
16.05.19	2397/2019	OSOWIEC	554/4	0,1686	M	160 170	95,00
15.05.19	2371/2019	OSOWIEC	554/17	0,1391	M	118 000	84,83
08.05.19	5019/2019	OSOWIEC	585	0,1000	M	100 000	100,00
14.05.19	39934/2019	ZELECHÓW	758	0,1069	M	60 000	56,13
10.05.19	1686/2019	WYCINKI OSOWSKIE	41/14	0,1274	MN	70 000	54,95
14.05.19	10723/2019	ŻABIA WOLA	532/24	0,1001	M	56 000	55,94
08.05.19	2389/2019	JASTRZĘBNIK	20/10	0,1258	MN	99 000	71,54
08.05.19	2493/2019	HUTA ŻABIOWOLSKA	9/2	0,1315	MN	130 000	98,86
27.05.19	1512/2019	WYCINKI OSOWSKIE	111/5	0,1520	MN	132 700	87,30
17.05.19	2180/2019	ZELECHÓW	320/5	0,1500	MN	94 500	63,00
31.05.19	5580/2019	WYCINKI OSOWSKIE	5/3	0,1000	MN	50 000	50,00
12.06.19	3136/2019	OSOWIEC	649	0,1000	M	85 000	85,00
12.06.19	3142/2019	OSOWIEC	649	0,1000	M	85 000	85,00
18.06.19	1935/2019	HUTA ŻABIOWOLSKA	262 263	0,2600	M	230 000	88,46
19.06.19	2279/2019	BIENIEWIEC	20/19	0,0669	MN	41 478	62,00
24.06.19	2308/2019	ŻABIA WOLA	212/3	0,1000	M	50 000	50,00
25.06.19	3198/2019	GRZEGORZEWICE	96/14	0,1000	MN	65 000	65,00
26.06.19	2008/2019	OSOWIEC	9/5	0,1193	M	114 000	95,56
27.06.19	1571/2019	WYCINKI OSOWSKIE	10/43	0,1216	MN	80 000	65,79
01.07.19	7036/2019	OSOWIEC	609	0,1117	M	97 000	86,84

01.07.19	1615/2019	BIENIEWIEC	20/4 205	0,3000	MN	176 000	58,67
01.07.19	6750/2019	OSOWIEC	498 516	0,1130	M	105 000	92,92
03.07.19	2581/2019	MUSUŁY	165/46	0,1000	MN	100 000	100,00
09.07.19	2381/2019	OSOWIEC	304/16	0,1050	M	100 000	95,24
12.07.19	2137/2019	ŻELECHÓW	591/1	0,2400	M	255 000	106,25
10.07.19	4171/2019	ŻELECHÓW	552/25	0,1001	M	80 000	79,92
12.07.19	1852/2019	ŻELECHÓW	360/18	0,1660	M	95 000	57,23
16.07.19	4410/2019	WYCINKI OSOWSKIE	65/67	0,2572	M	230 000	89,42
17.07.19	1686/2019	OSOWIEC	127/11	0,1014	M	93 000	91,72
16.07.19	2772/2019	OSOWIEC	100/19 100/20	0,2080	M	179 000	86,06
19.07.19	705/2019	ZALESIE	164/4 164/5	0,1830	MN	103 000	56,28
22.07.19	8879/2019	ŻELECHÓW	95/6 95/7	0,1104	MU	82 000	74,28
25.07.19	2083/2019	ŻABIA WOLA	514/8	0,1201	MU	80 000	66,61
22.07.19	2888/2019	SŁUBICA DOBRA	86/8	0,1000	M	85 000	85,00
26.07.19	8307/2019	OSOWIEC	583	0,1000	M	101 000	101,00
11.07.19	15354/2019	ŻABIA WOLA	532/25	0,1008	M	43 500	43,15
29.07.19	2702/2019	OSOWIEC	535	0,1011	M	100 000	98,91
29.07.19	2710/2019	OSOWIEC	536	0,1012	M	100 000	98,81
30.07.19	17100/2019	ŻABIA WOLA	532/26	0,1020	M	43 500	42,65
31.07.19	4691/2019	OSOWIEC	554/4	0,1686	M	160 170	95,00
05.08.19	4847/2019	KALEŃ	110/11	0,1000	MNU	62 000	62,00
05.08.19	4726/2019	OSOWIEC	5/81 5/83	0,0887	M	44 350	50,00
Średnia cena							75,68

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)
1.613m ² + 1.369m ² = 2.982m ²	10%	58,97zł/m ²	75,68zł/ m ²	4.982,92zł.

Przewiduje się, iż wpływ do budżetu gminy w okresie objętym prognozą z tyt. opłaty planistycznej wyniesie 4.983zł.

słownie: cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt trzy 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 Żabia Wola 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 2019r.:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,80zł./m²,
- pod wodami powierzchniowymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i sztucznych zbiorników – 4,50/ha,
- od pozostałych gruntów – 0,40 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 – 2,90zł/m²,

- od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,70zł./m² pow. użytkowej,
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 21 zł./ m² pow. użytkowej,
- od pozostałych budynków – 4,45 zł./ m² pow. użytkowej.

Obecnie działki o nr ew. 36/1 i 36/2 są niezagospodarowane. Jednakże zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na ich terenie możliwa jest budowa budynków mieszkalnych oraz towarzyszących im budynków gospodarczych i garażowych. Zmiana planu nie wpłynie na wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

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. Zmiana planu ma na celu m.in. przekształcenie terenów o symbolu Z na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na fragmencie działki o nr ew. 36/1 i 36/2. Na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan nie wprowadza nowego przeznaczenia. Obrót działkami budowlanymi możliwy jest na podstawie obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym nie przewiduje się wzrostu dochodów związanego z obrotem nieruchomościami z tytułu zmiany m.p.z.p.

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 400 zł + VAT. Zakłada się, iż w celu naliczenia opłaty planistycznej należy sporządzić 2 operaty szacunkowe.

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

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	2	400 + VAT = 492zł.	984zł.

Koszt wycen nieruchomości wyniesie 984zł.

Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote.

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.

Projekt planu wskazuje fragment wydzielonej geodezyjnie drogi. Przeznaczenie jej pod drogę wewnętrzną (KDW) skutkuje brakiem wydatków dla gminy Żabia Wola związanych z jej urządzeniem i utrzymaniem.

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 gminnej sieci wodociągowej, natomiast odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wzdłuż ul. Akacyjnej przebiega sieć wodociągowa. Nie ma możliwości rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Dlatego niniejsze opracowanie nie pokazuje kosztów jej budowy.

3.4.5. Obciążenia finansowe z tytułu opracowania planu

Koszt opracowania projektu planu wraz z dodatkowymi opracowaniami i przeprowadzoną procedurą - ok. 20.000 zł.

Obciążenia finansowe z tego tytułu wynoszą: 20.000zł.

Słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

3.5. Bilans wpływów i wydatków

<u>Wpływy ogółem, w tym z:</u>	<u>4.983</u>
1. opłaty planistycznej	4.983
2. opłat adiacenckich	0
3. dochody z podatku od nieruchomości	0
4. Od czynności cywilno - prawnych	0
<u>Koszty ogółem:</u>	<u>20.984</u>
1. Koszt wycen nieruchomości dla określenia opłaty planistycznej i adiacenckiej	984
2. Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.	0
3. Wykup terenu pod drogi i ich urządzenie	0
3. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	0
4. Obciążenia z tytułu opracowania planu	20.000

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego obowiązuje plan zatwierdzony Uchwałą Nr 30/XVIII/2008 z dnia 24 czerwca 2008r., który wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z),
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD),
- teren drogi wewnętrznej (KDW).

Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu:

- zmianę terenu o symbolu Z na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmniejszenie szerokości drogi o symbolu KDD z 8,0m na 6,0m na wysokości działki o nr ew. 37/1, zgodnie z wykonanym podziałem oraz przekształcenie jej z drogi publicznej na wewnętrzną,
- na terenach mieszkaniowych zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50% oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%.

W związku z powyższym, w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu gmina Żabia Wola będzie mogła pobrać opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wzrost wartości może nastąpić dla dwóch działek o nr ew. 36/1 i 36/2 z tytułu przekształcenia na ich fragmentach terenów zielonych (Z) wyznaczonych wzdłuż rzeki Mrowny na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Projekt planu wskazuje fragment wydzielonej już geodezyjnie drogi wewnętrznej (KDW), dlatego nie wystąpią wydatki związane z wykupem terenów pod komunikację i jej urządzenie. Ponadto wzdłuż ul. Akacyjnej przebiega sieć wodociągowa, a działki objęte projektem planu mają możliwość podłączenia się do niej.

Do wydatków bezpośrednio związanych z uchwaleniem planu należy głównie koszt opracowania projektu planu wraz z dodatkowymi dokumentami planistycznymi oraz przeprowadzoną procedurą oraz w przypadku pobrania przez gminę opłaty planistycznej – koszt wyceny nieruchomości.

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

Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Musuły
(działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4)


mgr inż. KATARZYNA DĄBROWSKA

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.*
 - 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 finansowe związane z wykupem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ich urządzenie.*
 - 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. WNIOSKI KOŃCOWE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w 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 oraz wydatków sporządzono w cenach aktualnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania tj. sierpień 2019r.

1.2. Podstawa prawna opracowania

- 1.2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).
- 1.2.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zm.).
- 1.2.3. Ustawa z dnia 21 marca 1995r o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2068 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 (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 124).
- 1.2.5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. Dz. U. Nr 164 poz. 1587).
- 1.2.6. Rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).
- 1.2.7. Uchwała Nr 22/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 położone w miejscowości Musuły
- 1.2.8. Uchwała Nr 76/XXX/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie określenia stawek 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 działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły.
- 1.3.3. Uchwała Nr 30/XVIII/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 czerwca 2008r.,
- 1.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.

II. OPIS TERENU OBJĘTEGO PRZEDMIOTOWĄ PROGNOZĄ

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmuje działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły przy ul. Akacyjnej. Powierzchnia opracowania wynosi 0,5834ha.

Teren planu znajduje się w pobliżu doliny rzeki Mrowny oraz utworzonego na niej stawu hodowlanego. Obejmuje 6 działek, dwie z nich stanowią drogę wewnętrzną, natomiast pozostałe wydzielono w celu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Działki o nr ew. 37/1, 37/2 i 37/4 zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz gospodarczymi, natomiast działki 36/1 i 36/2 są jeszcze niezagospodarowane.

W granicach opracowania obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Nr 30/XVIII/2008 z dnia 24 czerwca 2008r., który wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z),
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD),
- teren drogi wewnętrznej (KDW).

Zmiana jego ma na celu:

- zmianę terenu o symbolu Z na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmniejszenie szerokości drogi o symbolu KDD z 8,0m na 6,0m na wysokości działki o nr ew. 37/1, zgodnie z wykonanym podziałem oraz przekształcenie jej z drogi publicznej na wewnętrzną,
- na terenach mieszkaniowych zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50% oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%.

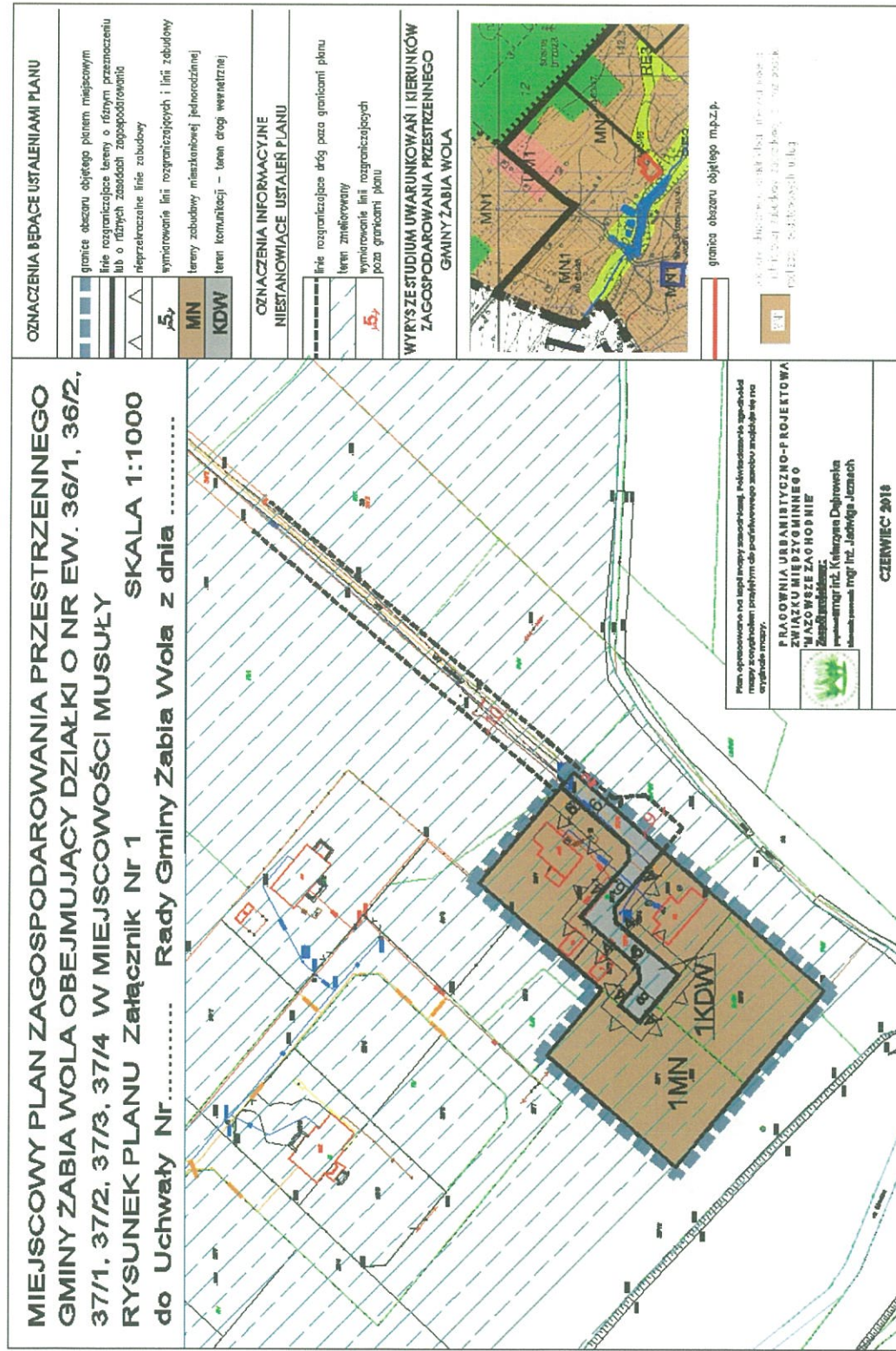
Realizacja planu odbywa się na wniosek złożony przez właściciela nieruchomości.

Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług (MN1). Właścicielami nieruchomości są osoby prywatne.

Ryc.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Ryc.2. Lokalizacja terenu opracowania.



○ - obszar opracowania

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

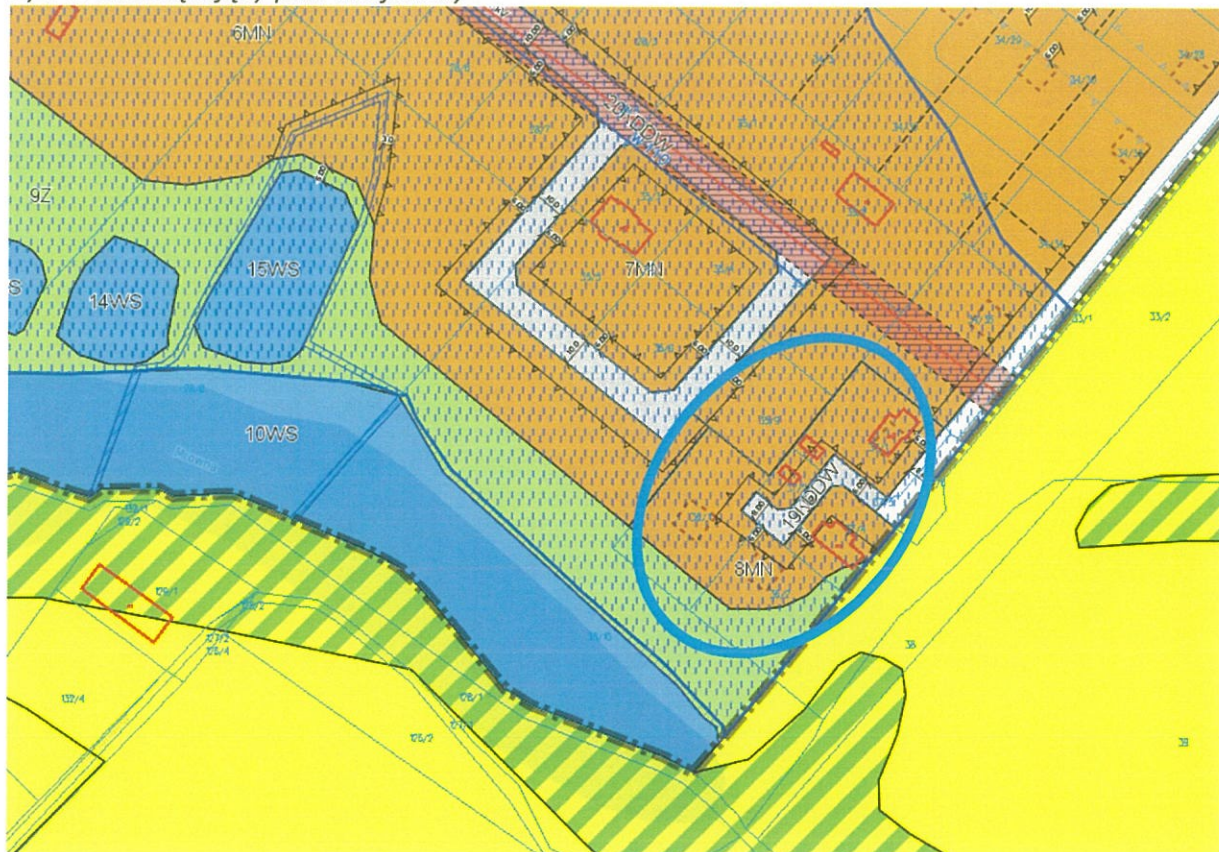
Ryc.3. Istniejące zagospodarowanie



○ - obszar opracowania

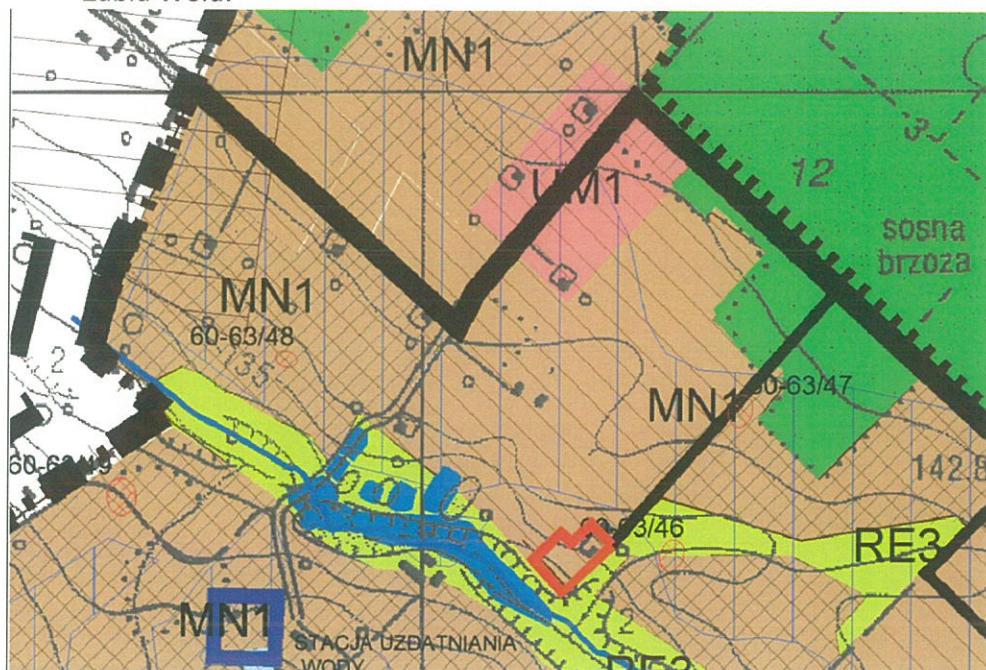
Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Ryc.4. Obowiązujący plan miejscowy



○ - 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

L.p.	Oznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia (ha)	Istniejące zagospodarowanie	Przeznaczenie w obowiązującym planie (ha)
1.	1MN	0,5179ha	Działki o nr ew. 36/1 i 36/2 są niezabudowane, przeznaczone w obowiązującym m.p.z.p. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z). Działki o nr ew. 37/1, 37/2 i 37/4 – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi; przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).	MN – teren zabudowy usługowej (pow. ok. 0,3869ha) KDD – teren drogi wewnętrznej (pow. ok. 0,0060ha) Z - tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (pow. ok. 0,1250ha)

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

L.p.	Oznaczenie w projekcie planu	Powierzchnia (m ²)	Skutki finansowe dla gminy
1.	1KDW (działka o nr ew. 37/3)	655m ²	brak

3.3 Analiza dochodów własnych gminy związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego

3.3.1. Wpływy z opłat planistycznych

Zgodnie z projektem Uchwały Rady Gminy Żabia Wola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Musuły stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu o symbolu MN_wynosi 10%, dla pozostałych – 0%.

Opłata planistyczna 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 przeprowadzonej analizy wynika, iż zmiana przeznaczenia nastąpi na fragmencie działki o nr ew. 36/1 i 36/2. Tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z) o łącznej powierzchni ok. 1250m² zostaną przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

W przypadku sprzedaży działek przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu gmina Żabia Wola będzie mogła pobrać opłatę planistyczną w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

W celu oszacowania wzrostu wartości działki o nr ew. 36/1 i 36/2 przeanalizowano rynek nieruchomości niezabudowanych w gminie Żabia Wola. W celu oszacowania wartości działek przed zmianą planu przyjęto działki o podobnej powierzchni, przeznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze lub korytarzy ekologicznych. Natomiast do oszacowania działek po uchwaleniu planu, przyjęto działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo – usługową. Powierzchnia działki o nr ew. 36/1 wynosi 0,1613ha, 36/2 – 0,1369ha.

Tab. 3. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze lub korytarzy ekologicznych.

DATA	NR AKTU	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	POW. (ha)	PRZEZN.	CENA (zł.)	CENA 1m ² (zł.)
8.02.19	1153/2019	ŻELECHÓW	527/11	0,1499	M, część RE	78 000	52,03
6.04.19	6307/2019	SŁUBICA DOBRA	23/29	0,1500	MN oraz R	100 000	66,67
11.06.19	1185/2019	SŁUBICA DOBRA	35/3	0,1000	M w części R	60 000	60,00
2.08.19	2200/2019	ZARĘBY	113/3 113/4	0,2449	MN oraz R	140 000	57,17
Średnia cena							58,97

Tab. 4. Transakcje kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową.

DATA	NR AKTU	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	POW. (ha)	PRZEZN.	CENA (zł.)	CENA 1m ² (zł.)
12.12.18	6354/2018	HUTA ŻABIOWOLSKA	9/3, 9/5	0,2200	MN	170 000	77,27
28.12.18	4270/2018	OSOWIEC	9/40	0,1000	M	89 000	89,00
29.01.19	151/2019	KALEŃ TOWARZYSTWO	1/3, ¼, 1/5, 2/3, 2/4, 2/5	0,5510	MN/U	530 000	96,19
17.01.19	130/2019	ZARĘBY	113/3, 113/6, 113/8, 113/9	0,4102	MN	220 000	53,63
19.01.19	333/2019	WYCINKI OSOWSKIE	57/15, 59/5	0,1501	MN/U	74 500	49,63
19.01.19	317/2019	WYCINKI OSOWSKIE	57/16, 59/6	0,1200	MN/U	59 500	49,58
19.01.19	301/2019	WYCINKI OSOWSKIE	57/17, 59/7	0,1200	MN/U	59 500	49,58
08.01.19	688/2019	ŻABIA WOLA	532/16	0,1014	M	53 000	52,27
08.01.19	696/2019	ŻABIA WOLA	532/17	0,1005	M	51500	51,24
16.01.19	780/2019	HUTA ŻABIOWOLSKA	370/5	0,1167	MN	80 000	68,55
08.01.19	138/2019	ZARĘBY	214/3	0,2049	MN/U	100 000	48,80
03.01.19	45/2019	OSOWIEC	91/5	0,1321	M	87 000	65,86
19.02.19	488/2019	OSOWIEC	9/33	0,1139	M	94 536	83,00
15.02.19	1786/2019	OJRZANÓW	364/28	0,1039	M	75 800	72,95
11.02.19	744/2019	ŻELECHÓW	193/12	0,1241	MN/U	110 000	88,64
12.02.19	642/2019	OSOWIEC	654	0,1183	M	100 000	84,53
07.02.19	20325/2019	OSOWIEC	64/7	0,4500	M	250 920	55,76
07.02.19	1313/2019	ZALESIE	119/10	0,1537	MN	120 000	78,07
06.02.19	241/2019	ŻABIA WOLA	258/10	0,1017	M	93 000	91,44
07.02.19	871/2019	ZALESIE	193/7	0,1300	MN	120 000	92,30
25.02.19	2568/2019	SŁUBICA DOBRA	27/21	0,1000	M	50 000	50,00
27.02.19	697/2019	WYCINKI OSOWSKIE	65/18	0,0900	MN	95 000	105,55
21.02.19	896/2019	OSOWIEC	12/16	0,1101	M	93 500	84,92
21.02.19	904/2019	OSOWIEC	12/14 12/15	0,2202	M	187 000	84,92
19.02.19	488/2019	OSOWIEC	9/33	0,1139	M	94 536	83,00
20.02.19	544/2019	ZALESIE	104/4 105/4 106/4 108/7	0,1322	MN	99 900	75,57
28.03.19	2240/2019	JÓZEFINA	140/16	0,0896	M	77 000	85,94
27.03.19	2009/2019	ŻELECHÓW	210/7	0,1298	M	65 000	50,08
22.03.19	9306/2019	ŻELECHÓW	583/15	0,1556	M	135 000	86,76
18.03.19	932/2019	OSOWIEC	31/52	0,1100	M	120 000	109,09

25.03.19	1908/2019	ZELECHÓW	270/10	0,1298	M	65 000	50,08
08.03.19	1303/2019	OSOWIEC	655	0,1200	M	98 400	82,00
11.03.19	1387/2019	MUSUŁY	108/23	0,1760	M	115 000	65,34
08.03.19	700/2019	ŻELECHÓW	619/7	0,1062	MU	65 000	61,02
08.03.19	777/2019	MUSUŁY	165/36	0,1000	MN	70 000	70,00
25.03.19	1659/2019	WYCINKI OSOWSKIE	111/3	0,1720	MN	147 000	85,46
02.04.19	625/2019	ŻELECHÓW	350/5	0,1000	M	85 000	85,00
02.04.19	1112/2019	ŻABIA WOLA	179/2 182/17	0,1199	MU	105 000	87,57
11.04.19	1221/2019	OSOWIEC	9/37	0,1000	M	94 000	94,00
12.04.19	760/2019	ZELECHÓW	190/18	0,1100	M	132 000	120,00
10.04.19	1307/2019	ŻABIA WOLA	82/46	0,1340	M	66 300	49,48
05.04.19	735/2019	OSOWIEC	26/31 26/35	0,2550	M	190 000	74,51
17.04.19	936/2019	ŻELECHÓW	562/33	0,1268	MN/U	78 000	61,51
15.04.19	1004/2019	OSOWIEC	64/14	0,1762	M	79 000	44,84
16.04.19	1384/2019	ŻELECHÓW	192/12	0,1483	M	82 810	55,84
18.04.19	1334/2019	OSOWIEC	9/36	0,1000	M	94 000	94,00
30.04.19	1186/2019	ŻABIA WOLA	11/5 11/6 11/7	0,3400	MU	408 000	120,00
12.04.19	8267/2019	ŻABIA WOLA	532/9	0,1005	M	45 000	44,78
30.04.19	4553/2019	OSOWIEC	26/79	0,1000	M	80 000	80,00
25.05.19	2003/2019	OSOWIEC	646	0,1000	M	90 000	90,00
16.05.19	3024/2019	OSOWIEC	286/9	0,1179	M	90 000	76,34
16.05.19	2397/2019	OSOWIEC	554/4	0,1686	M	160 170	95,00
15.05.19	2371/2019	OSOWIEC	554/17	0,1391	M	118 000	84,83
08.05.19	5019/2019	OSOWIEC	585	0,1000	M	100 000	100,00
14.05.19	39934/2019	ŻELECHÓW	758	0,1069	M	60 000	56,13
10.05.19	1686/2019	WYCINKI OSOWSKIE	41/14	0,1274	MN	70 000	54,95
14.05.19	10723/2019	ŻABIA WOLA	532/24	0,1001	M	56 000	55,94
08.05.19	2389/2019	JASTRZĘBNIK	20/10	0,1258	MN	99 000	71,54
08.05.19	2493/2019	HUTA ŻABIOWOLSKA	9/2	0,1315	MN	130 000	98,86
27.05.19	1512/2019	WYCINKI OSOWSKIE	111/5	0,1520	MN	132 700	87,30
17.05.19	2180/2019	ŻELECHÓW	320/5	0,1500	MN	94 500	63,00
31.05.19	5580/2019	WYCINKI OSOWSKIE	5/3	0,1000	MN	50 000	50,00
12.06.19	3136/2019	OSOWIEC	649	0,1000	M	85 000	85,00
12.06.19	3142/2019	OSOWIEC	649	0,1000	M	85 000	85,00
18.06.19	1935/2019	HUTA ŻABIOWOLSKA	262 263	0,2600	M	230 000	88,46
19.06.19	2279/2019	BIENIEWIEC	20/19	0,0669	MN	41 478	62,00
24.06.19	2308/2019	ŻABIA WOLA	212/3	0,1000	M	50 000	50,00
25.06.19	3198/2019	GRZEGORZEWICE	96/14	0,1000	MN	65 000	65,00
26.06.19	2008/2019	OSOWIEC	9/5	0,1193	M	114 000	95,56
27.06.19	1571/2019	WYCINKI OSOWSKIE	10/43	0,1216	MN	80 000	65,79
01.07.19	7036/2019	OSOWIEC	609	0,1117	M	97 000	86,84

01.07.19	1615/2019	BIENIEWIEC	20/4 205	0,3000	MN	176 000	58,67
01.07.19	6750/2019	OSOWIEC	498 516	0,1130	M	105 000	92,92
03.07.19	2581/2019	MUSUŁY	165/46	0,1000	MN	100 000	100,00
09.07.19	2381/2019	OSOWIEC	304/16	0,1050	M	100 000	95,24
12.07.19	2137/2019	ŻELECHÓW	591/1	0,2400	M	255 000	106,25
10.07.19	4171/2019	ŻELECHÓW	552/25	0,1001	M	80 000	79,92
12.07.19	1852/2019	ŻELECHÓW	360/18	0,1660	M	95 000	57,23
16.07.19	4410/2019	WYCINKI OSOWSKIE	65/67	0,2572	M	230 000	89,42
17.07.19	1686/2019	OSOWIEC	127/11	0,1014	M	93 000	91,72
16.07.19	2772/2019	OSOWIEC	100/19 100/20	0,2080	M	179 000	86,06
19.07.19	705/2019	ZALESIE	164/4 164/5	0,1830	MN	103 000	56,28
22.07.19	8879/2019	ŻELECHÓW	95/6 95/7	0,1104	MU	82 000	74,28
25.07.19	2083/2019	ŻABIA WOLA	514/8	0,1201	MU	80 000	66,61
22.07.19	2888/2019	SŁUBICA DOBRA	86/8	0,1000	M	85 000	85,00
26.07.19	8307/2019	OSOWIEC	583	0,1000	M	101 000	101,00
11.07.19	15354/2019	ŻABIA WOLA	532/25	0,1008	M	43 500	43,15
29.07.19	2702/2019	OSOWIEC	535	0,1011	M	100 000	98,91
29.07.19	2710/2019	OSOWIEC	536	0,1012	M	100 000	98,81
30.07.19	17100/2019	ŻABIA WOLA	532/26	0,1020	M	43 500	42,65
31.07.19	4691/2019	OSOWIEC	554/4	0,1686	M	160 170	95,00
05.08.19	4847/2019	KALEŃ	110/11	0,1000	MNU	62 000	62,00
05.08.19	4726/2019	OSOWIEC	5/81 5/83	0,0887	M	44 350	50,00
Średnia cena							75,68

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)
1.613m ² + 1.369m ² = 2.982m ²	10%	58,97zł/m ²	75,68zł/ m ²	4.982,92zł.

Przewiduje się, iż wpływ do budżetu gminy w okresie objętym prognozą z tyt. opłaty planistycznej wyniesie 4.983zł.

słownie: cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt trzy 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 Żabia Wola 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 2019r.:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 0,80zł./m²,
- pod wodami powierzchniowymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i sztucznych zbiorników – 4,50/ha,
- od pozostałych gruntów – 0,40 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 – 2,90zł/m²,

- od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,70zł./m² pow. użytkowej,
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 21 zł./ m² pow. użytkowej,
- od pozostałych budynków – 4,45 zł./ m² pow. użytkowej.

Obecnie działki o nr ew. 36/1 i 36/2 są niezagospodarowane. Jednakże zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na ich terenie możliwa jest budowa budynków mieszkalnych oraz towarzyszących im budynków gospodarczych i garażowych. Zmiana planu nie wpłynie na wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

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. Zmiana planu ma na celu m.in. przekształcenie terenów o symbolu Z na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na fragmencie działki o nr ew. 36/1 i 36/2. Na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan nie wprowadza nowego przeznaczenia. Obrót działkami budowlanymi możliwy jest na podstawie obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym nie przewiduje się wzrostu dochodów związanego z obrotem nieruchomościami z tytułu zmiany m.p.z.p.

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 400 zł + VAT. Zakłada się, iż w celu naliczenia opłaty planistycznej należy sporządzić 2 operaty szacunkowe.

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

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	2	400 + VAT = 492zł.	984zł.

Koszt wycen nieruchomości wyniesie 984zł.

Słownie: dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote.

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.

Projekt planu wskazuje fragment wydzielonej geodezyjnie drogi. Przeznaczenie jej pod drogę wewnętrzną (KDW) skutkuje brakiem wydatków dla gminy Żabia Wola związanych z jej urządzeniem i utrzymaniem.

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 gminnej sieci wodociągowej, natomiast odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wzdłuż ul. Akacyjnej przebiega sieć wodociągowa. Nie ma możliwości rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Dlatego niniejsze opracowanie nie pokazuje kosztów jej budowy.

3.4.5. Obciążenia finansowe z tytułu opracowania planu

Koszt opracowania projektu planu wraz z dodatkowymi opracowaniami i przeprowadzoną procedurą - ok. 20.000 zł.

Obciążenia finansowe z tego tytułu wynoszą: 20.000zł.

Słownie: dwadzieścia tysięcy złotych

3.5. Bilans wpływów i wydatków

<i>Wpływy ogółem, w tym z:</i>	<i>4.983</i>
1. opłaty planistycznej	4.983
2. opłat adiacenckich	0
3. dochody z podatku od nieruchomości	0
4. Od czynności cywilno - prawnych	0
<i>Koszty ogółem:</i>	<i>20.984</i>
1. Koszt wycen nieruchomości dla określenia opłaty planistycznej i adiacenckiej	984
2. Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ustaleniami planu.	0
3. Wykup terenu pod drogi i ich urządzenie	0
3. Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	0
4. Obciążenia z tytułu opracowania planu	20.000

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego obowiązuje plan zatwierdzony Uchwałą Nr 30/XVIII/2008 z dnia 24 czerwca 2008r., który wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (Z),
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD),
- teren drogi wewnętrznej (KDW).

Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu:

- zmianę terenu o symbolu Z na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmniejszenie szerokości drogi o symbolu KDD z 8,0m na 6,0m na wysokości działki o nr ew. 37/1, zgodnie z wykonanym podziałem oraz przekształcenie jej z drogi publicznej na wewnętrzną,
- na terenach mieszkaniowych zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 80% na 50% oraz zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%.

W związku z powyższym, w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu gmina Żabia Wola będzie mogła pobrać opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wzrost wartości może nastąpić dla dwóch działek o nr ew. 36/1 i 36/2 z tytułu przekształcenia na ich fragmentach terenów zielonych (Z) wyznaczonych wzdłuż rzeki Mrowni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Projekt planu wskazuje fragment wydzielonej już geodezyjnie drogi wewnętrznej (KDW), dlatego nie wystąpią wydatki związane z wykupem terenów pod komunikację i jej urządzenie. Ponadto wzdłuż ul. Akacjowej przebiega sieć wodociągowa, a działki objęte projektem planu mają możliwość podłączenia się do niej.

Do wydatków bezpośrednio związanych z uchwaleniem planu należy głównie koszt opracowania projektu planu wraz z dodatkowymi dokumentami planistycznymi oraz przeprowadzoną procedurą oraz w przypadku pobrania przez gminę opłaty planistycznej – koszt wyceny nieruchomości.