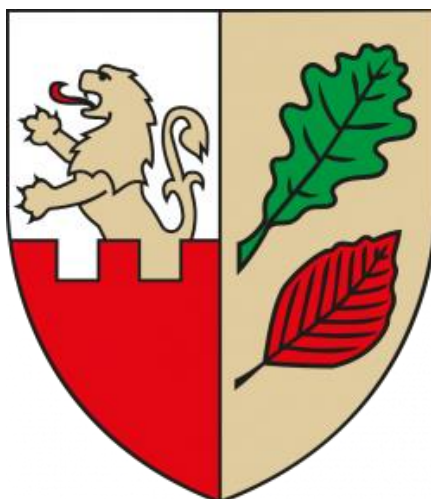


Wójt Gminy Żabia Wola



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego fragment miejscowości Zalesie (dz. nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132)**

Opracowanie:
mgr Magda Lewandowska

Żabia Wola, marzec 2021

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	3
	1.1. CEL OPRACOWANIA.....	3
	1.2. PODSTAWA FORMALNA	3
	1.3. PODSTAWA PRAWNA I MERYTORYCZNA	3
	1.4. BILANS WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	4
2.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
	2.1. POŁOŻENIE OBSZARU OPRACOWANIA	5
	2.2. STRUKTURA WŁASNOŚCI	5
	2.3. DOTYCHCZASOWE ZAINWESTOWANIE	5
3.	DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	6
	3.1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU	6
	3.2. STOPIEŃ REALIZACJI STUDIUM	7
	3.3. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU	8
4.	KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU	9
	4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY ŻABIA WOLA	9
	4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA	9
	4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA	9
	4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	10
	4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY ŻABIA WOLA	12
	4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	12
	4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH	12
	4.2.3. ODSZKODOWANIA	12
5.	PODSUMOWANIE	13

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Nr 39/X/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie.

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

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

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

1.2. PODSTAWA FORMALNA

Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Wójta Gminy Żabia Wola.

1.3. PODSTAWA PRAWNA I MERYTORYCZNA

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

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.” Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1587). Zgodnie z §11 „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:
 - 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
 - 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
 - 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”;

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 1990 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 38).

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Nr 39/X/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie;
- Uchwała Nr 93/XXVIII/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 października 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz określenia zwolnień z podatku od nieruchomości;
- Uchwała Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 30 września 2014r. poz. 8962;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjęte Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.z późn. zm. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie;
- wizja terenowa na podstawie ortofotomapy udostępnianej w serwisach www.geoportal.gov.pl i www.maps.google.pl i weryfikacja danych uzyskanych w wyniku prac kameralnych.

1.4. BILANS WARTOŚCI RYNKOWEJ

Przedmiotem analizy rynku były transakcje dotyczące gruntów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługowo-produkcyjną.

Z uwagi na nieporównywalne transakcje, na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy i badania rynku na terenie sąsiednich gmin przyjęto następujące wartości rynkowe 1m² gruntu:

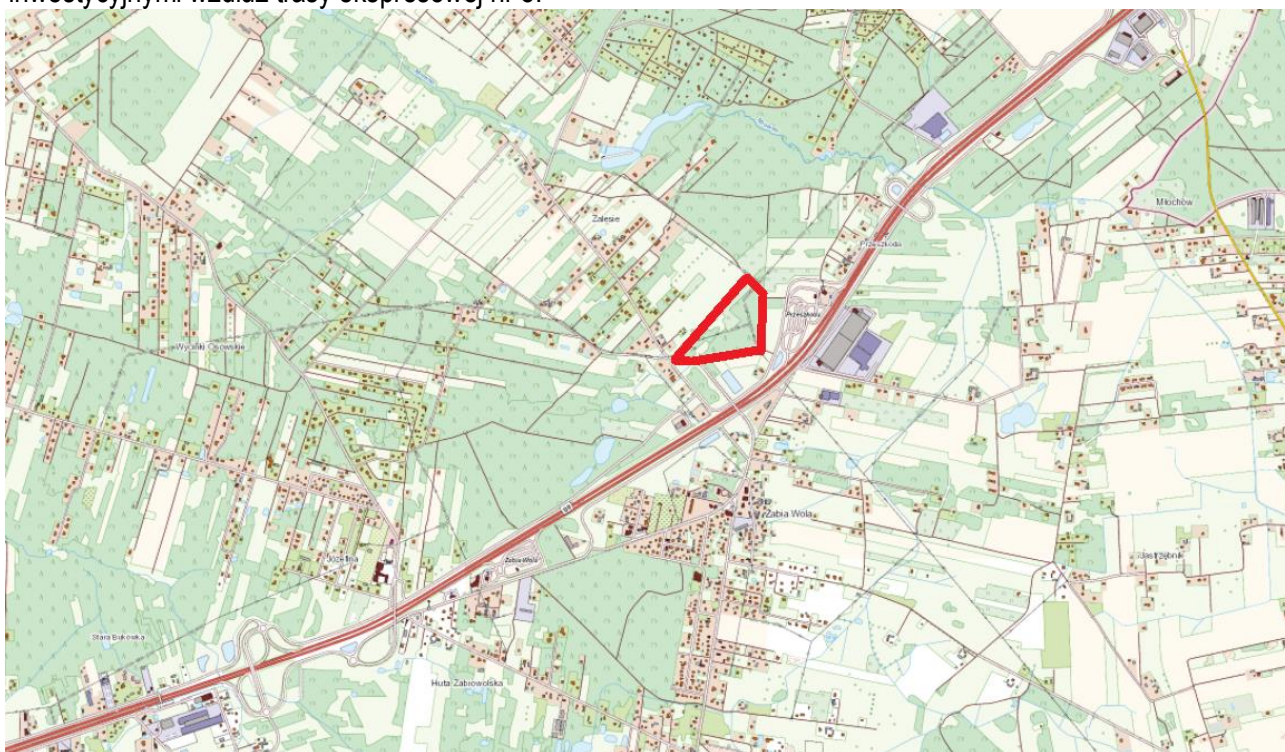
- grunty leśne 10,0 zł/m²
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 90 zł/m²
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - 160 zł/m²

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

2.1. POŁOŻENIE OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar objęty projektem planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie grodziskim, w centralnej części gminy Żabia Wola, w południowej części miejscowości Zalesie.

Miejscowość Zalesie znajduje się w odległości ok. 1 km od centrum administracyjnego gminy - miejscowości Żabia Wola. Obszar opracowania otoczony jest na północ – terenami otwartymi we wsi Przeszkoda i zabudową mieszkaniową jednorodzinną we wsi Zalesie oraz na południe – terenami inwestycyjnymi wzdłuż trasy ekspresowej nr 8.



Ryc.1. Lokalizacja obszaru opracowania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://zabawola.e-mapa.net/>

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmuje działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowości Zalesie – Rycina 1.

Powierzchnia obszaru opracowania wynosi 6,96 ha.

2.2. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Obszar objęty opracowaniem planistycznym stanowi własność prywatną.

2.3. DOTYCHCZASOWE ZAINWESTOWANIE

Analizowany obszar jest w dość dużym stopniu zadrzewiony, niezabudowany budynkami mieszkalnymi. Przez przedmiotowy obszar przebiega napowietrzna linia średniego napięcia.

Obsługę komunikacyjną zapewniają działki nr ew. 38, 39/7 i 42/20 będące własnością Skarbu Państwa – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, pozyskane w ramach modernizacji drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej. Droga powiatowa wyposażona jest w infrastrukturę techniczną: wodną, gazową, elektroenergetyczną oraz teleinformatyczną.

Biorąc pod uwagę położenie i uzbrojenie obszaru opracowania można stwierdzić, iż jest on atrakcyjny pod względem inwestycyjnym.

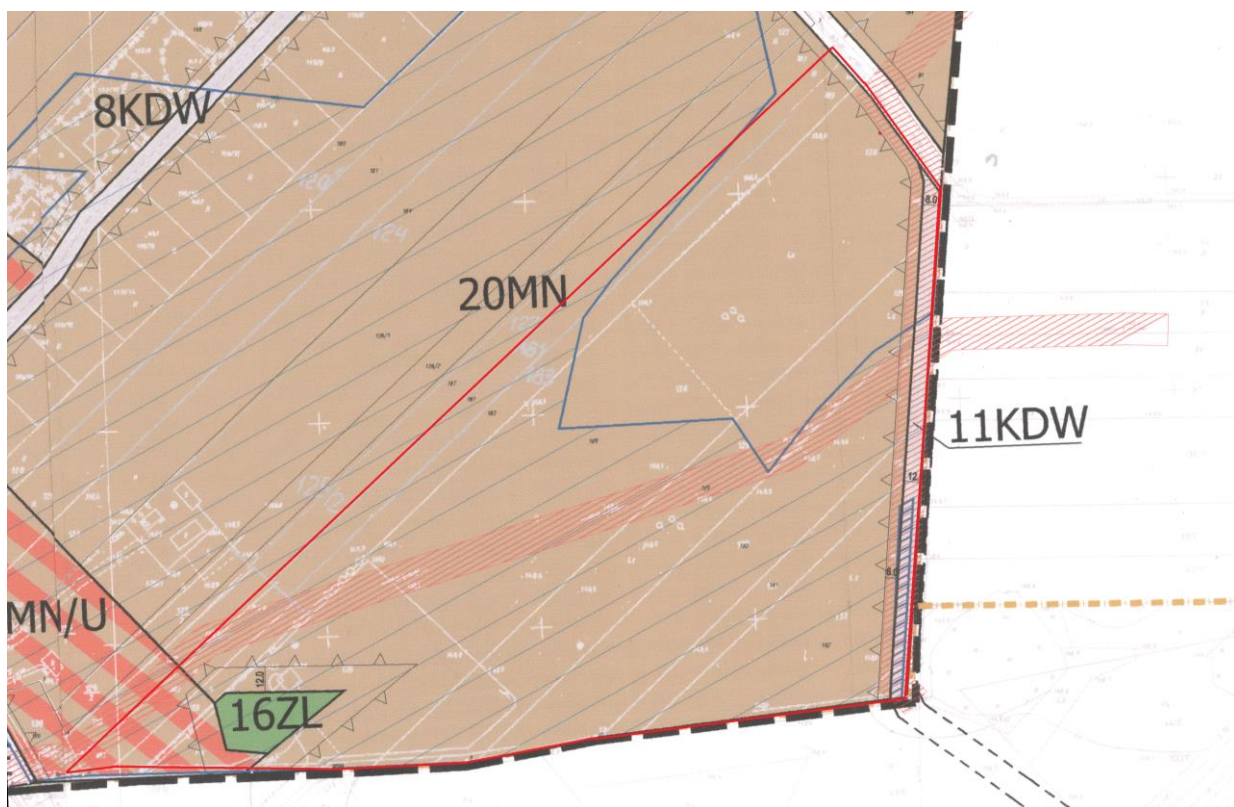
3. ANALIZA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

3.1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie.

Obszar objęty projektem planu - zgodnie z Ryc. 2 - został w planie obowiązującym przeznaczony pod:

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- ZL** – tereny lasów,
- KDD** – tereny komunikacji- teren dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
- KDW** – tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.



Ryc.2. Wyrys z obowiązującego planu zagospodarowania obejmujący fragment m. Zalesie
Źródło: Uchwała Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014r.

W obowiązującym planie dla większości terenu /20MN/ parametry zabudowy kształtowały się następująco:

- powierzchnia zabudowy- do 22% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0.30
- wysokość zabudowy: 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 10KDD i 11KDW.

3.2. STOPIEŃ REALIZACJI STUDIUM

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium gminy Żabia Wola jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tym dokumencie wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar położony jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 obecnie przystosowanej do parametrów drogi ekspresowej, umiejscowiony jest w granicach dwóch stref studialnych, a z uwagi na fakt, że studium jest dokumentem ogólnym, kierunkowym, uszczegółowienie powinno nastąpić na etapie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium dopuszcza także możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem.



obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług – MN1

obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową - PU2

Ryc. 2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola

Źródło: Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku ze zm.

Studium wskazuje, iż obszar opracowania znajduje się w obszarze skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług i bezpośrednio przylega do strefy produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości. Na etapie planu miejscowego studium dopuszcza możliwość korygowania granic terenów wskazanych do objęcia planem. Podążając za treścią studium, „określone przeznaczenie terenów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu. Inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, może być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla tej strefy.”

Z uwagi na położenie obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie trasy S8 zasadne jest korygowanie granicy wyznaczonej w studium i przyjęcie parametrów jak dla strefy PU2, tj.

- maksymalna powierzchnia zabudowy 65% działki,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20%,
- zalecana wysokość zabudowy do 15m (dla terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 – 20m), dokładne określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego,
- zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna szerokość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności,
- ustalenia planu miejscowego powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo - składowo - produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną poprzez ustalenia działań ochronnych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingu ogólnodostępnym.

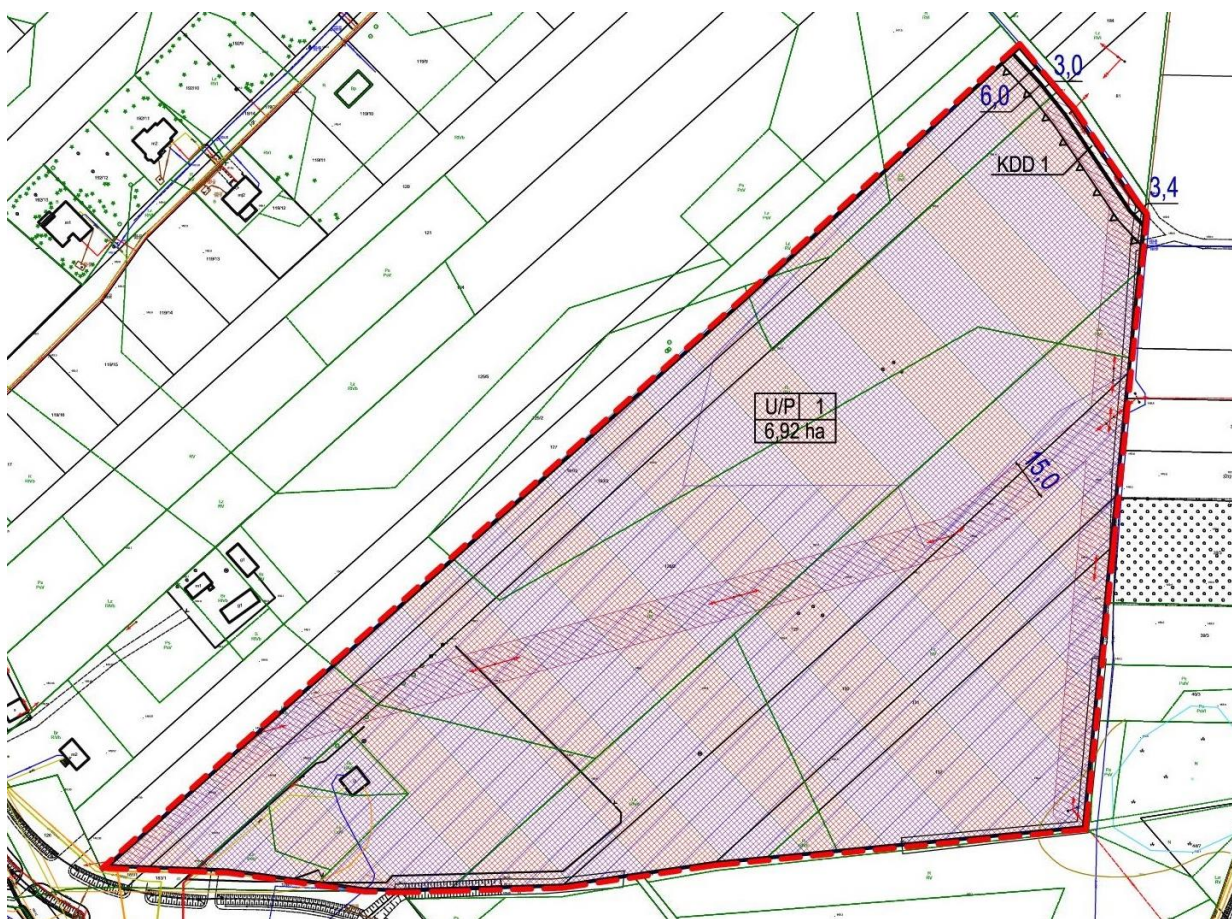
Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku.

3.3. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/P - teren zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

KDD - teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii dojazdowej.



Ryc. 4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący działki o nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132 położone w miejscowość Zalesie – rysunek planu

W projekcie planu parametry terenu U/P kształtują się następująco:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej - maksymalnie na 0,65,
- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
- minimalna intensywność zabudowy – 0.1 ;
- maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6.0m od linii rozgraniczającej drogę KDD1.

Projekt planu zakłada wprowadzenie szeregu zmian względem obecnego przeznaczenia. Istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu.

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY ŻABIA WOLA

4.1.1. Opłata planistyczna

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

Przyjęto wariant, w którym Rada Gminy Żabia Wola uchwalając plan określiła stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o symbolu U/P – w wysokości 20%. Założono, że dla terenu KDD1 w związku z brakiem zmiany w przeznaczeniu nie zachodzą przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej.

Po analizie dotychczasowego przeznaczenia terenu objętego projektem planu oraz zakresu zmian w przeznaczeniu powierzchni użytkowej gruntów, która będzie stanowiła potencjalne źródło dochodu dla budżetu Gminy Żabia Wola po uchwaleniu planu, wyszczególniono następujące jednostki mogące podlegać opłacie planistycznej:

oznaczenie jednostki w projekcie planu	średnia cena rynkowa gruntu przed uchwaleniem planu (zł)	średnia cena rynkowa gruntu po uchwaleniu planu (zł)	różnica wartości (zł)	powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
U/P1	90	160	70	6,92	20,00%	968800
Razem:						968 800 zł

W niniejszej prognozie przyjęto wariant, w którym całość terenów, oznaczonych symbolami **U/P** w obszarach mogących podlegać opłacie planistycznej, zostanie zbytych inwestorowi przed upływem 5-ciu lat od momentu uchwalenia planu.

Prognozowana wysokość wpływów z tytułu opłaty planistycznej wynieść może ok. 970 tys zł.

4.1.2. Opłata adiacencka

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Podatek od nieruchomości

Wprowadzenie planu spowoduje wzrost przychodów związanych z podatkiem od nieruchomości. Przyrost powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych będzie generował dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych.

Rada Gminy Żabia Wola określiła w drodze Uchwały Nr 93/XXVIII/2020 z dnia 28 października 2020 roku następujące wysokości stawek podatku od nieruchomości:

1) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych 0,78 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 22,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym 10,93 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń 4,76 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 7,44 zł od 1 m² powierzchni użytkowej

2) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych;

3) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków 0,90 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych 4,75 zł od 1 ha powierzchni,
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 0,46 zł od 1 m² powierzchni,
- d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,09 zł od 1 m² powierzchni.

W granicach opracowania planowane są zmiany w przeznaczeniu terenów w porównaniu do funkcji określonych w obowiązującym aktualnie planie.

Prognozuje się, iż po uchwaleniu planu tereny te zostaną zbyte potencjalnemu inwestorowi, który przystąpi do realizacji zamierzenia i w przeciągu 5 lat je ukończy i odda obiekty do użytku.

W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu, a w miarę oddawania do użytku budynków, podatku od powierzchni użytkowej obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przyjmując 10-letni okres prognozowania wpływu z tytułu podatku od gruntów założono, że całość spośród terenów inwestycyjnych na skutek zmian w ewidencji będzie generowało dochód do budżetu gminy.

Oznaczenie jednostki	Prognozowana powierzchnia terenu, która będzie generowała podatek od gruntu (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Wielkość podatku (zł)
U/P1	69200	0,90	62280
			Razem: 62 280,00 zł

Plan ustala maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,8, przy zachowaniu wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki istniejącej lub projektowanej na poziomie 0,65.

Na potrzeby prognozy przyjęto, że zgodnie z projektem zagospodarowania tego terenu przedstawionego [przez inwestora na przedmiotowym terenie powstanie najpierw jeden budynek usługowo-administracyjny o dwóch kondygnacjach kondygnacji o powierzchni ok 5 000 m² oraz następnie sukcesywnie hala magazynowa wraz z infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m².

Zgodnie z tym założeniem, podatek od powierzchni użytkowej obiektów będzie kształtował się następująco:

Oznaczenie jednostki	Orientacyjna powierzchnia użytkowa nowo powstałej zabudowy (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Wielkość podatku (zł)
U/P1	22 000	22,92	504 751
			Razem: 504 751,00 zł

Zakładając że dochody z tytułu podatku od gruntów budowlanych i nieruchomości osiągną po 5 latach pełną wielkość, wpływy do budżetu po tym okresie czasu wynieść mogą ok. 567 tys. zł rocznie, przy czym:

Okres prognozowania	Stopień realizacji	Przychód z podatku (zł)
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	25,00%	141 750,00
2026	50,00%	283 500,00
2027	80,00%	453 600,00
2028	100,00%	567 000,00
2028	100,00%	567 000,00
2029	100,00%	567 000,00
Razem:		2 579 850,00

Łącznie, w trakcie 10-letniego okresu prognozowania wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości mogą wynieść ok 2,58 mln zł.

4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY ŻABIA WOLA

4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej

Plan ustala obsługę komunikacyjną poprzez drogę zbiorczą położoną poza obszarem objętym planem, powiazaną komunikacyjnie drogą gminną z drogą krajową klasy ekspresowej nr 8.

Obszar opracowania znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i teleinformatycznej. Koszty indywidualnych przyłączy pokrywają inwestorzy prywatni.

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

W kalkulacji nie uwzględnia się kosztów niezbędnej przebudowy infrastruktury technicznej poza terenem objętym projektem planu.

4.2.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych

Po uchwaleniu planu własnością gminy staną się tereny przeznaczone na wytyczenie poszerzanych dróg publicznych. Wykup tego terenu oraz jego zagospodarowanie jest związane z wydatkami z budżetu gminy.

Za działkę gruntu wydzieloną w planie na poszerzenie istniejącej drogi publicznej przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu, a gminą. Wartość tego gruntu można ustalić biorąc za cenę 1m² gruntu, z którego wydzielono ten teren.

W niniejszej prognozie przyjęto, że za 1m² gruntu pod realizację drogi, odszkodowanie wyniesie 10,00zł/m².

przeznaczenie terenu w projekcie planu	powierzchnia do wykupu (ha)	przyjęta wartość wykupu (zł/m ²)	koszt wykupu (zł)
KDD1	0,0240	10	2400
Razem:			2400

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntu pod poszerzenie drogi publicznej wynieść może ok. 2,4 tys zł.

4.2.3. Odszkodowania

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

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

5. PODSUMOWANIE

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Zalesie (dz. nr ew. 181/2, 183/2, 128/2, 129, 130, 131, 132) było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie pozytywnie na wzrost poziomu rozwoju gospodarczego tej części gminy oraz spowoduje korzystne dla gminy skutki ekonomiczne w postaci podatków od nieruchomości oraz wpływów z tytułu renty planistycznej oraz należnych podatków. Należy jednak podkreślić, iż inicjatywa w zakresie tempa realizacji inwestycji zależna będzie głównie od zaangażowania inwestora. Wzrost wartości nieruchomości wynikający z uchwalenia projektu planu dotyczący nieruchomości zbytych w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu, zostanie opodatkowany tzw. rentą planistyczną. Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek dochodowy od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

W związku brakiem konieczności wprowadzania i urządzania nowych dróg publicznych nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Nie prognozuje się również wystąpienia skutków finansowych związanych z roszczeniami wynikającymi z uniemożliwienia korzystania lub obniżenia wartości nieruchomości.

Zasadniczym wydatkiem gminy po uchwaleniu planu będą wydatki związane ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń planu miejscowego. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt ogłoszeń w prasie, koszt materiałów geodezyjnych oraz koszt sporządzenia projektu planu oraz opracowań towarzyszących – wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, prognozy skutków finansowych i prognozy oddziaływania na środowisko).

Ponadto gmina będzie zobowiązana do pokrycia kosztów związanych z wykupem gruntów pod realizację celów publicznych – poszerzenie ul. Nowiny.

WNIOSKI

- W niniejszej analizie prognozuje się korzystny dla Gminy Żabia Wola bilans finansowy.
- Przedstawione w prognozie skutki uchwalenia planu rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu gminy wskazują, że analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w art 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.
- Szacunkowe wpływy do budżetu gminy będą rozłożone w czasie - w miarę realizacji etapów inwestycji. Inicjatywa w zakresie tempa realizacji inwestycji zależała będzie przede wszystkim od zaangażowania potencjalnych inwestorów.