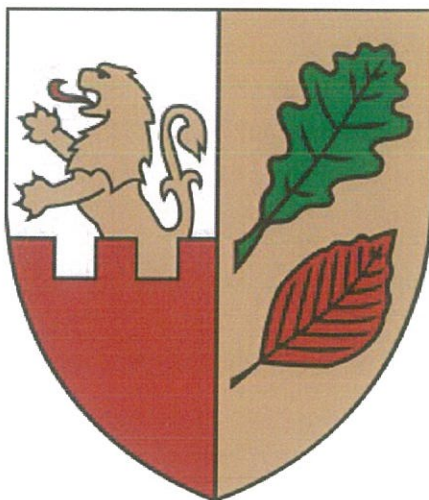


Wójt Gminy Żabia Wola



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego fragment miejscowości Zalesie (dz. nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178)

Opracowanie:

mgr Magda Lewandowska

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lewandowska', is written over the printed name.

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. ANALIZA 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 WPLYWU 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 WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY ŻABIA WOLA.....	11
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	11
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH.....	11
4.2.3. ODSZKODOWANIA.....	11
4.2.4. KOSZTY SPORZĄDZENIA PLANU.....	11
5. PODSUMOWANIE	12

1. WSTĘP

1.1. CEL OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Nr 47/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 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 47/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 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. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 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.

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 -

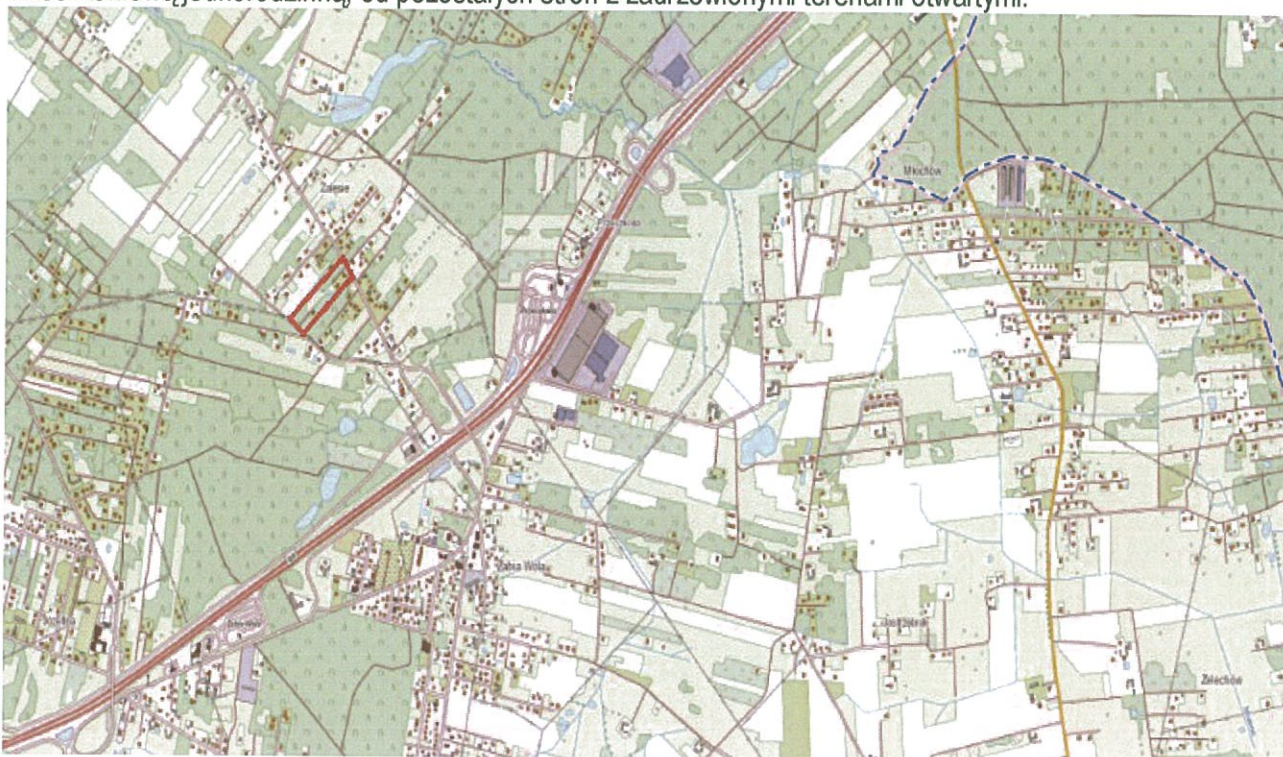
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (działki uzbrojone) 120,00 zł/m²
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działki nieuzbrojone) - 90 zł/m²

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 sąsiaduje od strony północnej z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od pozostałych stron z zadrzewionymi terenami otwartymi.



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. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 178 położone w miejscowości Zalesie – Rycina 1.

Powierzchnia obszaru opracowania wynosi **1,85 ha**.

2.2. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Obszar objęty opracowaniem planistycznym stanowi własność prywatną.

2.3. DOTYCHCZASOWE ZAINWESTOWANIE

Obszar objęty analizą jest częściowo zabudowany – znajdują się na nim trzy budynki mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część obszaru to otwarte tereny rolnicze, w większości zadrzewione i zakrzewione.

Obszar od północy przylega do drogi gminnej – ulicy Grodzkiej, od południa sąsiaduje z ulicą Przejazdową. Realizacja drogi oznaczonej symbolem 5KDW uniemożliwia obecne zagospodarowanie działki 160/2, której podjazd oraz plac przed domem został dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

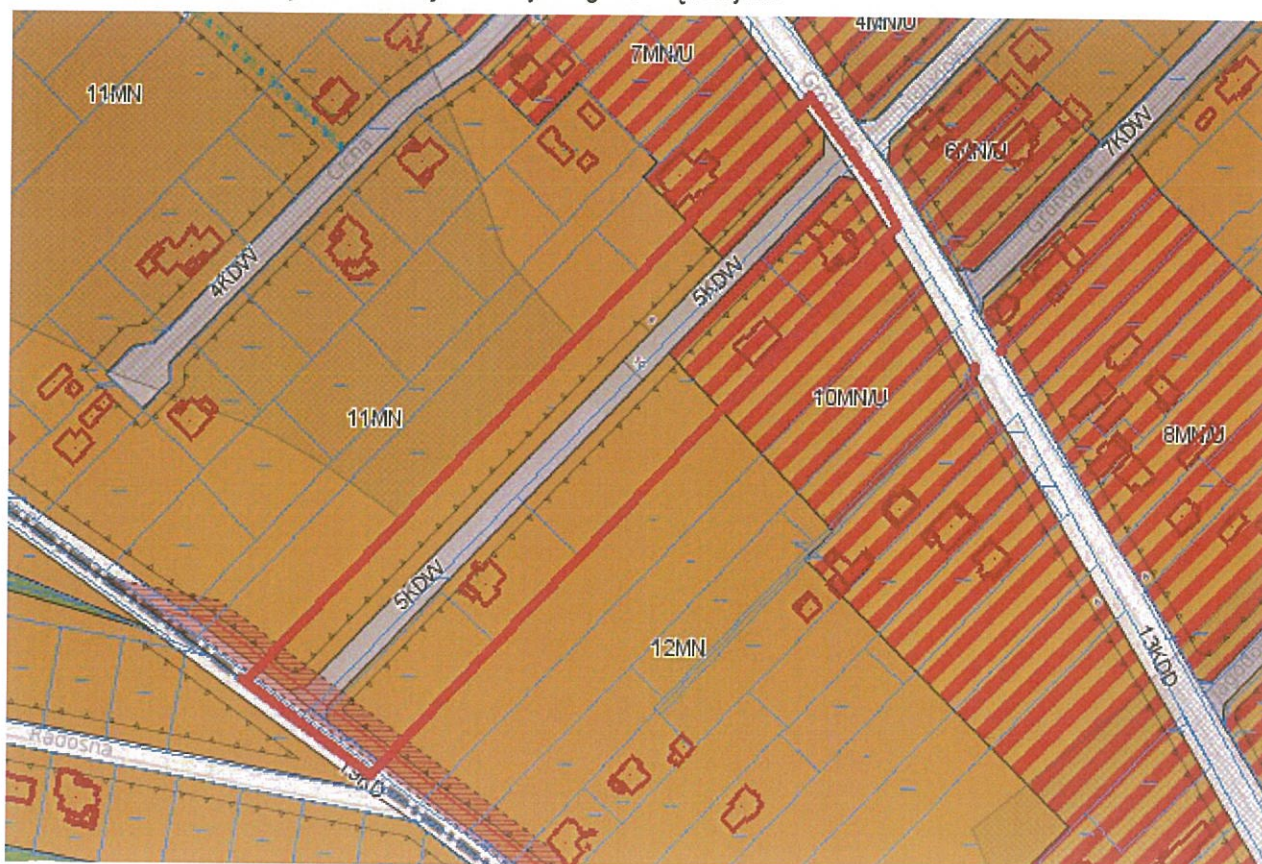
3. ANALIZA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

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,
- 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.

Analizowany projekt planu wprowadza niewielką zmianę przeznaczenia obszaru opracowania – nie wprowadza nowych terenów po zabudowę, zmienia jedynie obowiązujące wskaźniki zagospodarowania, zgodnie z aktualnymi potrzebami oraz wprowadza korekty w układzie komunikacyjnym – likwiduje wyznaczoną w obowiązującym planie drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW.

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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjęte uchwałą Nr Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku przeznacza obszar objęty projektem planu pod:



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

obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej - UM1

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.

Wyznaczona na rysunku **strefa MN1** - strefa zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana w znacznej części w północnej i północno-wschodniej części gminy jak również w innych częściach gminy w większości na gruntach słabszych klas gleb obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej głównie planowanej i realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej.

W strefie tej planuje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy.

Studium wskazuje, iż w **strefie UM1** wiodącą funkcją strefy jest zabudowa usługowo- mieszkaniowa. W ramach usług ustala się rozwój usług użyteczności publicznej, opieki społecznej, zdrowotnej, oświaty, drobnej wytwórczości, obsługi komunikacji oraz rozwój zabudowy mieszkaniowej.

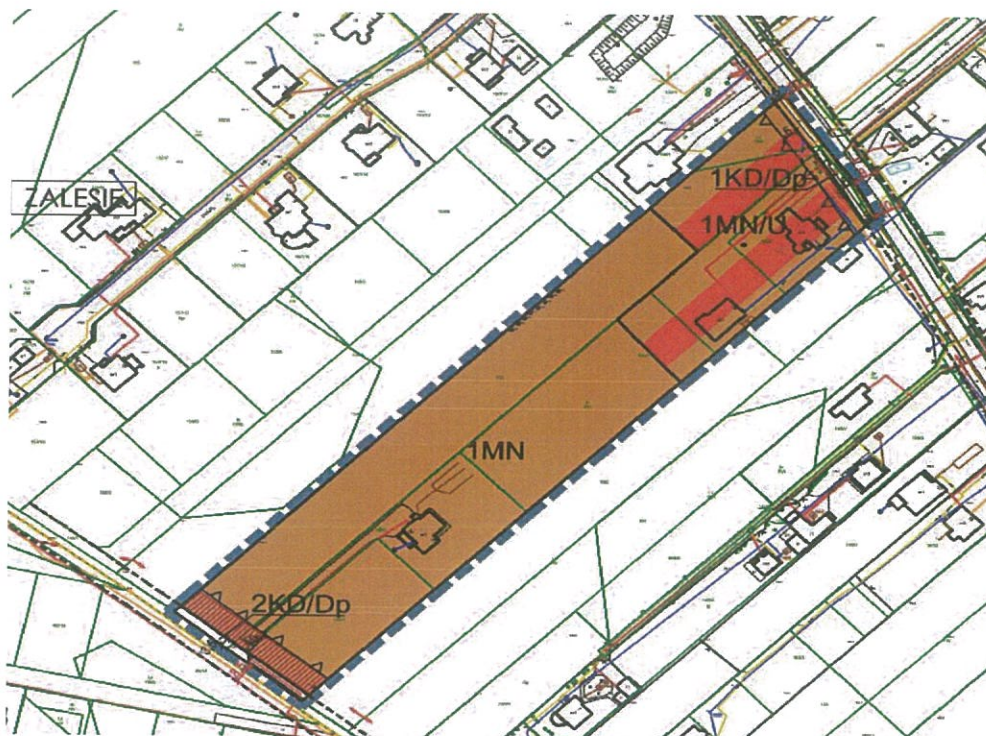
W obrębie strefy dopuszcza się pozostawienie istniejącego rolnego lub leśnego użytkowania terenów.

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 ze zm.

3.3. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU

Projekt planu wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

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



Ryc. 4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 178 położone w miejscowości Zalesie – rysunek planu

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (MN/U) w obowiązującym planie przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą i bliźniaczą) i zabudowę usługową oraz pod teren drogi wewnętrznej.

Projektowane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zmieniły się – zwiększona została intensywność zabudowy (w planie obowiązującym ustalony był wskaźnik na poziomie 25%), minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została zmniejszona z 1500m² na 1200 m².

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) w obowiązującym planie przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą i bliźniaczą) oraz pod teren drogi wewnętrznej. Projektowane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zmieniły się – zwiększona została intensywność zabudowy (w planie obowiązującym ustalony był wskaźnik na poziomie 22%, zmniejszeniu uległ również wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w planie obowiązującym ustalony był wskaźnik na poziomie 60%).

Plan swoimi ustaleniami koryguje istniejący układ komunikacyjny, usprawniając go zgodnie z aktualnymi potrzebami obsługi terenu. Likwiduje, wyznaczoną w obowiązującym planie, drogę wewnętrzną na rzecz terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, które obsługiwać będzie wewnętrzna, nie wyznaczona ustaleniami planu.

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. PROGNOZA WPLYWU 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 MN i MN/U – w wysokości 10% oraz 0% dla terenów KDD. Biorąc pod uwagę fakt, iż działki objęte opracowaniem w planie obowiązującym planie przeznaczone są pod zabudowę, nie zachodzą przesłanki do naliczenia opłaty i prognozowania wpływów z tego tytułu.

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

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 planu miejscowego nastąpią częściowe zmiany w przeznaczeniu terenów w porównaniu do funkcji określonych w obowiązującym aktualnie planie. Pozostanie to jednak bez wpływu na sposób naliczania podatku od gruntu oraz od istniejących obiektów budowlanych.

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

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

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

4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej

Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przez drogi publiczne, kategorii gminnej klasy dojazdowej przylegające do granic planu – ul. Grodziska i ul. Przejazdowa.

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.

Projekt planu adaptuje poszerzenia dróg gminnych wyznaczone w obowiązującym planie, nie wprowadza nowych odcinków dróg, dla których należałoby wykupić grunt. W związku z tym nie prognozuje się dodatkowych kosztów związanych z realizacją celów publicznych. Koszty te gmina i tak by poniosła na mocy obowiązującego planu, niezależnie od ustaleń procedowanej zmiany.

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.

4.2.4. Koszt sporządzenia planu

Ponadto gmina poniesie jeszcze 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 – prognozy skutków finansowych i prognozy oddziaływania na środowisko).

5. PODSUMOWANIE

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 położone w miejscowości Zalesie było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z przedmiotowym projektem planu ma charakter regulacyjny i ma na celu korektę obsługi komunikacyjnej wyznaczonej w obowiązującym planie. Realizacja wyznaczonej w obowiązującym planie drogi oznaczonej symbolem 5KDW uniemożliwia obecne zagospodarowanie działki 160/2, której podjazd oraz plac przed domem został dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

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

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

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

WNIOSKI

- Uchwalenie planu, który jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola stanowi kontynuację realizowania przyjętej polityki przestrzennej na obszarze gminy.
- 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.