

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA
ŻELECHÓW

Działka o nr ew. 1964/4 oraz części działki o nr ew. 1427

Żelechów 2015

SPIS TREŚCI

- I.** Wprowadzenie.
- II.** Podstawa prawna.
- III.** Materiały źródłowe.
- IV.** Cel i zakres opracowania.
- V.** Charakterystyka obszaru planu.
 - 1. Położenie i teren.
 - 2. Sytuacja formalno-prawna.
 - 3. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu.
- VI.** Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.
- VII.** Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- VIII.** Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

I. WPROWADZENIE

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonywana zgodnie z ustawowym obowiązkiem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. stanowi jeden z etapów trybu sporządzenia planu miejscowego jako przepisu gminnego.

Niniejsza prognoza stanowiąca element „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Żelechów, dla działki o nr ew. 1964/4 oraz części działki o nr ew. 1427, którego tryb sporządzenia wywołany został Uchwałą Nr XLVIII/348/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej, zieleni nieurządzonej, ciągu pieszo-jezdnego oraz parkingu, sporządzonego nienaruszając ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelechów”.

II. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną stanowią następujące akty prawne, przepisy wykonawcze i przepisy prawa miejscowego:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity z 2012 r.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Uchwała Nr XLVIII/348/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów.

III. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Prognozę wykonano na podstawie:

1. Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/348/14 Rady Miejskiej w Żelechowie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żelechów - tekstu projektu uchwały i rysunku planu w skali 1: 500;
2. Informacji uzyskanych z Urzędu Miasta w Żelechowie;
3. Wypisu z rejestru gruntów, mapy ewidencyjnej;

IV. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy skutków finansowych planu jest określenie skutków finansowych wynikających z samego faktu prawnego, jakim jest uchwalenie planu. Skutki te mają charakter konsekwencji prawnych i ekonomicznych, za które odpowiada samorząd

gminy z uwzględnieniem regulacji zawartych w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

1. Położenie i obszar.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie miasta Żelechów. Teren ten położony jest przy drodze wojewódzkiej zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 3018 – ul. Długiej.

W chwili obecnej powierzchnię opracowania stanowią grunty rolne, łąki i istniejący ciąg pieszo - jezdny.

Obecny tryb opracowywanego planu ma na celu dostosowanie parametrów zainwestowania na cele zabudowy mieszkaniowej, zieleni nieurządzonej, ciągu pieszo – jezdnego (poszerzenie istniejącego) oraz parkingów.

Powierzchnia gruntów objętych planem wynosi:

- dla działki o nr ew. 1964/4 - 1 283 m² ;
- dla części działki o nr ew. 1427- 3 690 m² ;

Sumarycznie 4 973 m².

Istniejąca struktura zainwestowania terenów okolicznych objęta jest infrastrukturą techniczną sieci wodnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektrycznej.

2. Sytuacja prawno – formalna terenu.

Teren objęty opracowaniem stanowi własność prywatną oraz kościelną.

1. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

Projekt miejscowego planu wraz z rozliczeniem przeznaczenia terenu, przedstawia się następująco:

- działka o nr ew. 1964/4, uzyskuje nową funkcję budowlaną mieszkaniową, ciąg pieszo - jezdny oraz pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako zieleni nieurządzonej.
- część działki o nr ew. 1427 zostaje przeznaczona pod parking;

W poprzednim, zmienianym planie powyższe działki, przesądzone do zmiany przeznaczenia, miały następujące przeznaczenie:

- działka o nr ew. 1964/4 - zieleni nieurządzonej;
- część działki o nr ew. 1427 – usługi: obiekty usług centrotwórczych oraz zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna małowagarytowa;

L.p.	Rodzaj przeznaczenia	Oznaczenie w miejscowym planie	Powierzchnia w m ²
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN	1089
2.	Tereny zieleni nieurządzonej	1ZN	137
3.	Tereny ciągu pieszo - jezdnego	1KPJ	57
4.	Tereny parkingów	1KS	3 690

VI. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY

Dochody własne gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- Podatek od nieruchomości.
- Opłata planistyczna.
- Podatek od czynności cywilno-prawnych.

Roczne wpływy z podatku od nieruchomości na podstawie stawek i podatków i opłat lokalnych na 2015 r. w Żelechowie.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN)

1. podatek od gruntu; **od powierzchni 1089 m² x 0,16zł/m² zł = 174,24zł**
2. podatek od budynków;
 - **od budynku mieszkalnego – 0,45 zł od 1 m² pow. użytkowej;**
 - przy wykorzystaniu maksymalnego wskaźnika % zabudowy działki - 40%; powierzchni działki (powierzchnia zabudowy dla obiektu parterowego) wyniesie ca 435,6 m² co przy współczynniku udziału Pu (powierzchni użytkowej) w Pz wynoszącym 0,8, da powierzchnię użytkową wynoszącą około 348,7 m².
 - **Podatek wynosi 348,7 m² x 0,45 zł/m² = 156,9 zł**
3. podatek od budowli – jest trudny do oszacowania, zakłada się, że udział podatku od budowli w podatku od budynków może wynieść 2%, co daje podatek w wysokości **156,9 zł x 0,02 = 3,14 zł**

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu

W założeniu, iż właściciel terenu – gmina, przekaze teren w wieczystym użytkowaniu potencjalnemu inwestorowi, pobiera z tego tytułu opłatę roczną od użytkownika, której wysokość ustala właściciel i jest dochodem gminy.

Opłata planistyczna

Zgodnie z uchwałą proponuje się stawkę procentową za zabudowę mieszkaniową 1MN wynoszącą 15 % wzrostu wartości. Dla pozostałych terenów nie odnotowuje się wzrostu wartości:

- 1) 0,1% dla terenów zieleni nieurządzonej 1ZN;
- 2) 0,1% dla terenów ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ;
- 3) 0,1% dla terenów parkingów 1KS;

Cena 1 m² gruntu przed zmianą planu jest na tym samym poziomie jak po zmianie planu.

Ze względu na to, że zmiana planu jest przygotowana pod zamiar inwestycyjny właściciela i na warunkach obciążających jego budżet, nie zachodzą okoliczności uzasadniające naliczanie wzrostu wartości.

VII. WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowią:

1. Koszty wykonania infrastruktury technicznej – występują w pełnym zakresie w trybie realizacji nowych dróg oraz modernizacji nowych ulic i wynikają z już zawartych porozumień
2. Koszty dróg publicznych – dla modernizacji według porozumień jak wyżej a dla realizacji nowych dróg udział po stronie właściciela nieruchomości stanowić będzie częściowy udział według odrębnego rachunku.
3. Wydatki wynikające ze zmiany przeznaczenia części gruntów zajętych pod budowę nowych oraz poszerzenia istniejących dróg.

Wydatki wynikające z projektowanego układu drogowego zawartego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyliczane są zgodnie z ust. 2 pkt 1 § 37 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2002 r. (zmienionego Rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r.) w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego – „wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1m² gruntów o funkcji wyznaczonej do tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni”.

Plan przewiduje poszerzenia istniejącego ciągu pieszo - jezdnego.

Miasto Żelechów musi zabezpieczyć środki finansowe na wykup z rąk prywatnych tereny przewidziane na uzupełnienie ciągu pieszo – jednego 1 KPJ (aktualna szerokość pasa drogowego wynosi 2,5 – 3 m – przewidziana szerokość docelowa – 5 m).

Długość odcinka ciągu pieszo - jezdnego – 26 m
Uzupełnienie pasa drogowego – 2-2,5m
Powierzchnia do wykupu – 57 m²
Cena 1 m²wykupu łąki IV klasy bonitacyjnej - 33 zł
Kwota wykupu – **1 881 zł**

Plan przewiduje także budowę parkingu ogólnodostępnego. Teren objęty parkingiem jest własnością kościelną – Parafii Rzymsko Katolickiej w Żelechowie i zostanie udostępniony nieodpłatnie, w związku z czym nie przewiduje się kosztów związanych z jego wykupem.

VIII. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne obciążą budżet gminy kwotą za wykup terenu pod projektowane poszerzenie ciągu pieszo - jezdnego. Jednakże szacuje się, że kwota wykupu zostanie zwrócona do budżetu gminy w ciągu ok. 11 lat w postaci podatku od gruntu terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Bilans skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Żelechów” należy finalnie uznać za korzystny ze względu na:

zwiększenie cyklicznych przychodów gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości,
wzrost udziału budżetu gminy w podatkach.

Opracowanie:
AMS Concept Agata M. Stępień