

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

DO PROJEKTU ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBARTÓW

Lubartów, wrzesień 2026 r.

Spis treści

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU	1
1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.....	3
2. ZAKRES OPRACOWANIA	3
3. PODSTAWY PRAWNE	3
4. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA. UWARUNKOWANIA LOKALNE GMINY	4
5. PROJEKTOWANA ZMIANA CZĘŚCI TEKSTOWEJ MPZP OBSZARU OPRACOWANIA	5
6. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO.....	6
6.1 ANALIZA SKUTKÓW FINANSOWYCH PROJEKTOWANEJ ZMIANY	6
6.2 SKUTKI FINANSOWE DLA BUDŻETU GMINY	8
6.3 SKUTKI W ZAKRESIE WZROSTU LUB SPADKU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	9
6.4 SKUTKI W ZAKRESIE OPŁATY PLANISTYCZNEJ	10
6.5 SKUTKI W ZAKRESIE ROSZCZEŃ WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI	10
6.6 SKUTKI DLA DOCHODÓW GMINY	10
6.7 SKUTKI ORGANIZACYJNE I POŚREDNIE	10
7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI.....	11

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych dla projektu zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubartów, obejmującej obszar w granicach administracyjnych gminy, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XXIV/128/25 Rady Gminy Lubartów z dn. 12 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Prognoza skutków finansowych dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwana dalej *Prognozą*, została opracowana dla obszaru całej gminy w odniesieniu do § 10. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Prawne i ekonomiczne skutki uchwalenia zmiany planu miejscowego zostały określone w przepisach art. 36 i art. 37 ww. Ustawy, a także pośrednio w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zmianami).

Celem niniejszego opracowania jest określenie skutków ekonomicznych wynikających z przyjęcia zmiany tekstowej planu oraz sporządzenie wniosków wynikających z przyjęcia proponowanych rozwiązań.

2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres niniejszej Prognozy jest zgodny z § 10. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). i obejmuje w szczególności:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami 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.

3. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
5. Uchwała Nr XXIV/128/25 Rady Gminy Lubartów z dn. 12 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.
6. Uchwała nr VIII/49/99 Rady Gminy Lubartów z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 1999 r. nr 47, poz. 767).
7. Uchwała nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2000 r., nr 25, poz. 366 z późn. zm.).
8. Uchwała Nr XXII/110/25 Rady Gminy Lubartów z dnia 14 listopada 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Lubartów na rok 2026.

4. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA. UWARUNKOWANIA LOKALNE GMINY

Do głównych elementów, wpływających na uwarunkowania ekonomiczne ocenianej jednostki należy zaliczyć: położenie, sąsiedztwo, powiązania komunikacyjno - przestrzenne i inne czynniki niezwiązane bezpośrednio z przestrzenią. Pod względem administracyjnym obszar opracowania położony jest w gminie Lubartów, powiecie lubartowskim w centralnej części województwa lubelskiego. Gmina Lubartów graniczy od południa z gminami: Spiczyn i Niemce, od wschodu z gminami: Niedźwiady i Serniki, od zachodu z gminą Kamionka, od północy z gminami: Firlej i Ostrówek. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 19, dla której realizowana jest rozbudowa do parametrów drogi ekspresowej oraz linia kolejowa z Lublina do węzła kolejowego Łuków. Gmina położona jest w odległości ok. 25 km od Lublina oraz przy mieście Lubartów. Obszar objęty zmianą MPZP dotyczy całego terytorium gminy. Głównym rodzajem zabudowy występującym na omawianym terenie jest budownictwo zagrodowe i mieszkaniowe jednorodzinne z usługami, umiejscowione przeważnie wzdłuż głównych dróg. Znaczną część gruntów pokrywają lasy, tereny rolne, nieużytki i zadrzewienia śródpolne. W strukturze użytkowania gruntów dominują tereny wykorzystywane na cele rolnicze (grunty orne, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne) położone w otoczeniu gruntów zurbanizowanych lub zabudowanych, przekształconych pod cele budowlane (usługowe, przemysłowe). W strukturze własnościowej na obszarze gminy dominują grunty stanowiące własność osób fizycznych / prawnych. Głównym korytarzem ekologicznym terenu gminy, zlokalizowanym wzdłuż jej wschodniej granicy jest *Dolina Dolnego Wieprza* o znaczeniu krajowym.

Gmina Lubartów jest jedną z nielicznych gmin w Polsce posiadającą 100 % pokrycie terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Lubartów obowiązuje 49 uchwał planistycznych w formie planu miejscowego oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z późn. zm. ustala

przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu gminy Lubartów. Warunkuje również podstawowe wymogi dotyczące zachowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

5. PROJEKTOWANA ZMIANA CZĘŚCI TEKSTOWEJ MPZP OBSZARU OPRACOWANIA

Planowana zmiana części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego:

- uchwałą Nr VIII/49/99 Rady Gminy Lubartów z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 1999 r. Nr 47, poz. 767);
- uchwałą Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2000 r., Nr 25, poz. 366 z późn. zm.) – załącznik Nr 16 stanowiący tekst jednolity miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów,

wynika z konieczności dostosowania jego ustaleń do obowiązujących przepisów prawa w zakresie dróg publicznych oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym w zakresie :

- ✓ *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889),*
- ✓ *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.).*

Celem zmiany jest uporządkowanie zapisów planistycznych w zakresie parametrów technicznych dróg oraz zasad lokalizacji zabudowy względem pasa drogowego na obszarze całej gminy, co pozwoli na ich ujednolicenie i wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wskazuje, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: 6 m od drogi gminnej w terenie zabudowy oraz 15 m od drogi gminnej poza terenem zabudowy. Natomiast dla dróg powiatowych ustawowe wymogi to 8 m w terenie zabudowy i 20 m poza terenem zabudowy. Podobnie w kontekście szerokości jezdni dla dróg klasy L i klasy D Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych umożliwia stosowanie parametrów niższych, niż te ustalone w zmienianym planie miejscowym.

Ustalenia przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto jedynie w projekcie tekstu uchwały. Unormowania ww. zapisów w sprawie parametrów technicznych dróg powiatowych, gminnych i lokalnych utwardzonych oraz odległości lokowania budynków tych dróg na terenie całej gminy dotyczą następujących kwestii:

- ✓ projekt zmiany tekstu mpzp wprowadza ustalenia dla dróg powiatowych poprzez :
 - wykreślenie §3 ust 5.4 pkt 1 lit. a, o treści : „ustala się [...] szerokość jezdni 5,5 – 7,0 metrów”,
 - otrzymanie nowego brzemienia § 3 ust 5.4 pkt 2 o treści: „ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) w terenie zabudowy – 8 metrów od linii rozgraniczających dróg;
 - b) poza terenem zabudowy – 20 metrów od krawędzi jezdni dróg”,

- ✓ projekt zmiany tekstu mpzp wprowadza ustalenia dla dróg gminnych poprzez :
 - wykreślenie § 3 ust 5.5 pkt 1 lit. a o treści: „ustala się [...] szerokość jezdni – 5,5 metrów”
 - otrzymanie nowego brzemienia § 3 ust 5.5 pkt 2 o treści: „ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) w terenie zabudowy – 6 metrów od linii rozgraniczających dróg;
 - b) poza terenem zabudowy – 15 metrów od krawędzi dróg”.
- ✓ projekt zmiany tekstu mpzp wprowadza ustalenia dla dróg lokalnych utwardzonych poprzez:
 - wykreślenie § 3 ust 5.6 lit. a tiret pierwszy o treści: „ustala się [...] szerokość jezdni – 5,0 metrów”

Pozostałe ustalenia zawarte w części tekstowej projektowanego dokumentu pozostają bez zmian.

W planowanej zmianie mpzp zachowuje się odpowiednie warunki dla rozwoju ustalonych funkcji oraz odpowiedniego wyposażenia terenu w systemy infrastruktury technicznej.

Projektowana zmiana ma charakter **regulacyjny i porządkujący**.

Nie przewiduje się w szczególności:

- wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- zmiany przeznaczenia terenów,
- wyznaczania nowych dróg w części graficznej planów,
- zmiany przebiegu istniejących dróg,
- zmiany granic terenów,
- wprowadzania nowych inwestycji celu publicznego,
- ustalania nowych zasad dotyczących wykupu nieruchomości pod drogi.

Zmiana dotyczy wyłącznie ustaleń tekstowych związanych z parametrami technicznymi dróg oraz lokalizacją zabudowy względem pasa drogowego.

6. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH DO ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU MIEJSCOWEGO

6.1 ANALIZA SKUTKÓW FINANSOWYCH PROJEKTOWANEJ ZMIANY MPZP

Projektowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza zmian w zakresie przeznaczenia terenów. Nie przewiduje się również zmian w zakresie przebiegu dróg, wyznaczania nowych terenów komunikacji ani wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych.

Zmiana dotyczy wyłącznie ustaleń tekstowych odnoszących się do parametrów technicznych dróg oraz minimalnych odległości sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi względem dróg.

Tab. 1 . Analiza skutków finansowych projektowanej zmiany MPZP

Zakres zmiany	Stan obowiązujący	Stan projektowany	Charakter zmiany	Potencjalny skutek finansowy
Drogi powiatowe – szerokość jezdni	Szerokość jezdni 5,5–7,0 m	Ustalenie dotyczące szerokości jezdni zostaje wykreślone	Rezygnacja ze sztywnego parametru w części tekstowej planu	Możliwy korzystny wpływ na budżet powiatu – zmiana umożliwi projektowanie dróg o węższych jezdniach co może wypłynąć na mniejsze koszty realizacji tych dróg. Wykreślenie zapisu nie powoduje konieczności przebudowy istniejących dróg.
Drogi powiatowe – lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w terenie zabudowy	Minimalna odległość od krawędzi jezdni: 20 m dla domów mieszkalnych i obiektów usługowych 1- i 2-kondygnacyjnych, 30 m dla obiektów o większej liczbie kondygnacji oraz 130 m dla szpitali, sanatoriów i innych obiektów wymagających szczególnej ochrony	Minimalna odległość: 8 m od linii rozgraniczających dróg – w terenie zabudowy	Ujednolicenie i złagodzenie dotychczasowych ograniczeń dotyczących lokalizacji zabudowy	Możliwy korzystny wpływ na możliwości zagospodarowania części nieruchomości, a w konsekwencji potencjalny wpływ na ich wartość. Skutek będzie indywidualny i zależny od uwarunkowań konkretnej nieruchomości.
Drogi powiatowe – lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenem zabudowy	Minimalne odległości od krawędzi jezdni uzależnione od rodzaju obiektu: 20 m, 30 m lub 130 m	Minimalna odległość: 20 m od krawędzi jezdni – poza terenem zabudowy	Ujednolicenie zasad oraz częściowe złagodzenie ograniczeń dla niektórych rodzajów zabudowy	Możliwy indywidualny wpływ na możliwości zagospodarowania części nieruchomości i ich wartość. Nie przewiduje się bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu gminy.
Drogi gminne – szerokość jezdni	Szerokość jezdni 5,5 m	Ustalenie dotyczące szerokości jezdni zostaje wykreślone	Rezygnacja ze sztywnego parametru w części tekstowej planu	Możliwy korzystny wpływ na budżet gminy – zmiana umożliwi projektowanie dróg o węższych jezdniach co może wypłynąć na mniejsze koszty realizacji tych dróg. Wykreślenie zapisu nie powoduje obowiązku przebudowy istniejących dróg.
Drogi gminne – lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w terenie zabudowy	Minimalna odległość od krawędzi jezdni: 15 m dla domów mieszkalnych i obiektów usługowych 1-kondygnacyjnych, 20 m dla obiektów usługowych o większej liczbie kondygnacji oraz 80 m dla szpitali, sanatoriów i innych obiektów wymagających szczególnej ochrony	Minimalna odległość: 6 m od linii rozgraniczających dróg – w terenie zabudowy	Ujednolicenie i złagodzenie dotychczasowych ograniczeń dotyczących lokalizacji zabudowy	Możliwy korzystny wpływ na możliwości zagospodarowania części nieruchomości, a w konsekwencji potencjalny wpływ na ich wartość. Skutek będzie indywidualny i zależny od uwarunkowań konkretnej nieruchomości.

Zakres zmiany	Stan obowiązujący	Stan projektowany	Charakter zmiany	Potencjalny skutek finansowy
Drogi gminne – lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenem zabudowy	jw.; Dotychczasowe ustalenia różnicowały minimalne odległości w zależności od rodzaju obiektu	Minimalna odległość: 15 m od krawędzi dróg – poza terenem zabudowy	Ujednolicenie zasad lokalizacji zabudowy	Możliwy indywidualny wpływ na możliwości zagospodarowania nieruchomości. Nie przewiduje się bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu gminy.
Drogi lokalne utwardzone – szerokość jezdni	Szerokość jezdni 5,0 m	Ustalenie dotyczące szerokości jezdni zostaje wykreślone	Rezygnacja ze sztywnego parametru w części tekstowej planu	Możliwy korzystny wpływ na budżet gminy – zmiana umożliwi projektowanie dróg o węższych jezdniach co może wypłynąć na mniejsze koszty realizacji tych dróg.
Drogi lokalne utwardzone – szerokość w liniach rozgraniczających	6,0–10,0 m	Bez zmian	Brak zmiany	Brak dodatkowych skutków finansowych wynikających z projektowanej zmiany.
Drogi lokalne utwardzone – dostępność	Dostępność nieograniczona	Bez zmian	Brak zmiany	Brak skutków finansowych wynikających z projektowanej zmiany.
Drogi lokalne utwardzone – odległość zabudowy	6–10 m od krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi	Pozostałe ustalenia pozostają bez zmian	Brak zmiany	Brak skutków finansowych wynikających z projektowanej zmiany.
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie określone w obowiązującym MPZP	Bez zmian	Brak zmiany przeznaczenia terenów	Nie przewiduje się skutków finansowych związanych ze zmianą przeznaczenia terenów.
Część graficzna MPZP	Obowiązująca	Bez zmian	Projektowana zmiana obejmuje wyłącznie część tekstową	Brak bezpośrednich skutków finansowych : brak konieczności wykupu nieruchomości pod nowe tereny komunikacji oraz brak bezpośrednich kosztów realizacji nowych dróg wynikających z projektowanej zmiany.
Infrastruktura techniczna	Obowiązujące ustalenia	Bez zmian	Brak zmiany zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną	Nie przewiduje się dodatkowych kosztów realizacji infrastruktury technicznej wynikających bezpośrednio z projektowanej zmiany.

Analiza poszczególnych ustaleń projektowanej zmiany wskazuje, że ich zasadniczym celem jest ujednolicenie i uporządkowanie zasad dotyczących parametrów technicznych dróg oraz lokalizacji zabudowy względem dróg.

6.2 SKUTKI FINANSOWE DLA BUDŻETU GMINY

Uchwalenie projektowanej zmiany nie będzie bezpośrednio skutkowało koniecznością poniesienia przez gminę wydatków związanych z:

- nabywaniem nieruchomości pod drogi,
- wyznaczaniem lub realizacją nowych dróg,
- zmianą przebiegu istniejącego układu komunikacyjnego,
- budową nowej infrastruktury technicznej wynikającej ze zmiany przeznaczenia terenów,
- wypłatą odszkodowań za nieruchomości przeznaczone pod inwestycje celu publicznego.

Projektowana zmiana nie powoduje bowiem zmiany przeznaczenia terenów ani nie wprowadza nowych inwestycji celu publicznego.

Ewentualne wydatki związane z budową, przebudową, remontem lub utrzymaniem dróg wynikają z bieżących potrzeb zarządcy drogi, przyjętych programów inwestycyjnych oraz odrębnych decyzji dotyczących realizacji inwestycji i nie stanowią bezpośredniego skutku finansowego uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.

Wykreślenie ustaleń dotyczących szerokości jezdni nie powoduje obowiązku realizacji, przebudowy ani modernizacji dróg, a tym samym nie generuje bezpośrednich kosztów po stronie budżetu gminy. Przy tym umożliwi projektowanie dróg gminnych o węższych jezdniach, co może wpłynąć na mniejsze koszty realizacji inwestycji drogowych.

Wprowadzenie jednolitych zasad dotyczących minimalnych odległości budynków od dróg może mieć korzystny wpływ na możliwości zagospodarowania niektórych nieruchomości. Ewentualne zmiany wartości poszczególnych nieruchomości nie mają jednak charakteru powszechnego i nie wynikają ze zmiany ich przeznaczenia.

W związku z powyższym nie przewiduje się istotnych bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu gminy wynikających z uchwalenia projektowanej zmiany. Ewentualne skutki dotyczące wartości nieruchomości mogą mieć charakter indywidualny i wymagają oceny w odniesieniu do konkretnej nieruchomości.

6.3 SKUTKI W ZAKRESIE WZROSTU LUB SPADKU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Projektowana zmiana nie wprowadza nowych funkcji terenów ani nie zmienia ich podstawowego przeznaczenia. Tym samym nie przewiduje się wystąpienia powszechnego i istotnego wzrostu wartości nieruchomości wynikającego z uchwalenia zmiany planu.

Jednocześnie należy wskazać, że zmiana zasad lokalizacji budynków względem dróg może w odniesieniu do pojedynczych nieruchomości wpływać korzystnie na możliwości ich zagospodarowania. W zależności od istniejącego zagospodarowania, parametrów działki oraz jej położenia względem drogi, przyjęte ustalenia mogą mieć wpływ na sposób lokalizacji przyszłej zabudowy.

Potencjalny wpływ ten należy jednak rozpatrywać indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości. Nie wynika on ze zmiany przeznaczenia terenu, lecz z ujednolicenia zasad sytuowania zabudowy względem dróg.

Z uwagi na charakter projektowanej zmiany, obejmującej wyłącznie regulacje tekstowe, nie przewiduje się wystąpienia istotnych, powszechnych skutków finansowych w zakresie zmian wartości nieruchomości na obszarze całej gminy.

6.4 SKUTKI W ZAKRESIE OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Zgodnie z charakterem projektowanej zmiany nie przewiduje się powstania powszechnego obowiązku uiszczenia opłaty planistycznej wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów. Projektowana zmiana nie przeznaczająca bowiem nieruchomości na inne funkcje ani nie wprowadza nowych terenów budowlanych. Jednocześnie możliwość wystąpienia wzrostu wartości pojedynczych nieruchomości w następstwie zmiany zasad zagospodarowania należy oceniać indywidualnie, z uwzględnieniem faktycznego wpływu nowych ustaleń na możliwość korzystania z danej nieruchomości.

6.5 SKUTKI W ZAKRESIE ROSZCZEŃ WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI

Projektowana zmiana nie przewiduje zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne, w szczególności pod nowe drogi lub inne inwestycje celu publicznego.

Nie przewiduje się zatem powstania obowiązku poniesienia przez gminę kosztów związanych z wykupem nieruchomości lub wypłatą odszkodowań wynikających z przeznaczenia nieruchomości pod nowe inwestycje.

Wprowadzenie jednolitych zasad lokalizacji zabudowy względem dróg może natomiast w pojedynczych przypadkach wpłynąć na zakres możliwości zagospodarowania nieruchomości. Ewentualne roszczenia z tego tytułu wymagałyby każdorazowo indywidualnej oceny faktycznego wpływu ustaleń planu na sposób korzystania z nieruchomości oraz jej dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie.

6.6 SKUTKI DLA DOCHODÓW GMINY

Nie przewiduje się istotnych bezpośrednich zmian w dochodach budżetu gminy będących następstwem uchwalenia projektowanej zmiany.

W szczególności projektowana zmiana nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą lub zabudowę, których powstanie mogłoby w sposób bezpośredni zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

Ewentualne pośrednie skutki dla dochodów gminy, związane ze zmianami sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, mogą wystąpić w dłuższym okresie i będą zależne od indywidualnych decyzji inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Na obecnym etapie nie ma podstaw do ich wiarygodnego określenia wartościowego.

6.7 SKUTKI ORGANIZACYJNE I POŚREDNIE

Ujednolicenie zapisów dotyczących parametrów technicznych dróg oraz zasad lokalizacji zabudowy względem pasa drogowego może przynieść pozytywne skutki pośrednie.

W szczególności projektowana zmiana może:

- zwiększyć czytelność ustaleń planistycznych,

- ograniczyć rozbieżności interpretacyjne,
- ułatwić stosowanie ustaleń planu przez organy administracji oraz uczestników procesu inwestycyjnego,
- zwiększyć przewidywalność procesu przygotowania inwestycji,
- ograniczyć ryzyko sporów dotyczących interpretacji dotychczasowych zapisów planu.

Skutków tych nie można jednak jednoznacznie wyrazić w formie wartości pieniężnej.

7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Projektowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter przede wszystkim porządkujący i regulacyjny. Obejmuje wyłącznie część tekstową planu i dotyczy ujednolicenia zasad odnoszących się do parametrów technicznych dróg powiatowych, gminnych i lokalnych utwardzonych oraz minimalnych odległości lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi względem tych dróg.

Projektowana zmiana nie powoduje zmiany przeznaczenia terenów, nie wyznacza nowych terenów inwestycyjnych, nie wprowadza nowych dróg w części graficznej planu oraz nie powoduje konieczności realizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych przez gminę.

W związku z powyższym nie przewiduje się istotnych bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu gminy związanych z uchwaleniem projektowanej zmiany.

Potencjalne skutki finansowe mogą mieć charakter indywidualny i dotyczyć w szczególności wpływu nowych zasad sytuowania zabudowy względem dróg na możliwości zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. Z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenów oraz charakter projektowanych regulacji nie przewiduje się jednak wystąpienia istotnych, powszechnych skutków finansowych w skali całej gminy.

Jednocześnie ujednolicenie ustaleń planistycznych należy ocenić jako rozwiązanie korzystne z punktu widzenia funkcjonowania systemu planowania przestrzennego, ponieważ zwiększa jednoznaczność przepisów i ogranicza możliwość występowania rozbieżności interpretacyjnych.

W konsekwencji **uchwalenie projektowanej zmiany nie powinno powodować istotnego obciążenia finansowego budżetu gminy**, a jej potencjalne skutki finansowe będą miały przede wszystkim charakter pośredni i indywidualny.