

77	Bujoczka, Chudowska, Daleka, Filipka, Gawrona, Jaśminowa, Kłodnicka, Kordeckiego, Królowej Jadwigi, Kruszyny, Kwiatowa, Legnicka, Lotnicza, Lubuska, Mańdy, Miki, Niedoby, Okrężna, Oszka, Oświęcimska, Rybna, Sejmowa, Styki, Szymały, Toruńska, Weysenhoffa, Wiśniowa, Żurawia
----	--

**Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Zabrze**

mgr Marian Czochara

1774

UCHWAŁA NR XXXIX/305/2009 Rady Miejskiej w Żywcu

z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Żywcu

uchwała

po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żywca, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2” – zwaną dalej zmianą planu.
2. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2” o powierzchni 3,67 ha obejmuje obszar ograniczony od południa brzegiem jeziora Żywieckiego oraz od zachodu, północy i wschodu – terenami zieleni.

§ 2

1. Przedmiot i granice zmiany planu określa uchwała Nr LXXII/625/2006 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miasta Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2.

2. Celem opracowania zmiany planu jest:
 - 1) określenie zasad zabudowy i zagospodarowania projektowanej zabudowy usługowej – ośrodków: turystyczno-wypoczynkowych, sportu i rekreacji,
 - 2) uściślenie sposobu obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej projektowanej zabudowy usługowej.
3. Rysunek zmiany planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) ustalenia obowiązujące:
 - a) granic zmiany planu,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) granic terenów wchodzących w skład obszaru Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i jego otuliny,
 - f) obiektów budowlanych przewidzianych do rozbiórki,
 - g) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach: usługowej i elektroenergetyki.
 - h) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: zieleni urządzonej, wód powierzchniowych i dróg publicznych,
 - 2) ustalenia orientacyjne obejmują lokalizacje pomostów nawodnych i nawodnej przystani jachtowej.

§ 3

1. Zmiana planu składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego:

- 1) ustaleń zmiany planu, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1 : 1 000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią.
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
 - 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem,
 - 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
 - 3) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu, bez wliczania kondygnacji nadziemnej – poddaszowej, **usługi turystyki i wypoczynku** – kompleksowe obiekty i zespoły obiektów o funkcjach hotelarskich, gastronomicznych oraz rekreacyjnych, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczone do obsługi turystów i mieszkańców miasta,
 - 4) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. takich jak: tenis, siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji dzieci,
 - 5) **domy rekreacyjno-apartamentowe** – wolnostojące budynki przeznaczone pod funkcje hotelowe,
 - 6) **zieleń urządzona** – istniejąca i projektowana zieleń niska i wysoka pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia,

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5

1. **Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenu:**
 - 1) Tereny przeznaczone na zabudowę (istniejącą i projektowaną):
 - a) **US** – zabudowę usługową – ośrodki: turystyczno-wypoczynkowe, sportu i rekre-

- acji,
- b) **E** – zabudowę urządzeń elektroenergetycznych.
- 2) Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) **KD** – ulica publiczna – szerokość w liniach rozgraniczających min. 25m,
- 3) Tereny przeznaczone na zieleń:
 - a) **ZP** – zieleń urządzona.
- 4) Tereny wód powierzchniowych:
 - a) **WS** – wody powierzchniowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
 - 1) Zasady ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - a) sposobu zagospodarowania i ochrony terenów zieleni; oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZP i 2ZP**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
 - b) przeznaczenia terenu o oznaczeniu **D2.1 – 1US2 i D1 – 1US2** pod zabudowę usługową,
 - c) sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację kołową **KD**.
 - 2) Przestrzeń publiczną na obszarze zmiany planu stanowią tereny: drogi **KD** i zieleni **ZP**.
 - 3) Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń wyposażenia technicznego dróg: przystanków autobusowych, rozmównic telefonicznych, drogowskazów, koszy na śmieci.
 - 5) Tereny wskazane pod zainwestowanie i urządzenie zieleni mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem bez jakiegokolwiek stanu przejściowego.
 - 6) Dopuszcza się sytuowanie i instalowanie reklam wolnostojących, przy czym:
 - a) nie zezwala się na sytuowanie reklam w miejscach ekspozycji krajobrazu,
 - b) nakazuje się podporządkowanie i ujednoczenie nośników reklam kompozycji architektonicznej istniejącej zabudowy.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
 - 1) Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym w obszarze parku krajobrazowego i jego otuliny**
 - 1) Obszar planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i jego otuliny.

- 2) Obszar planu położony jest w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZPW), do których zastosowanie mają właściwe przepisy prawa wodnego.
 - 3) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 4) Nakazuje się odprowadzenie docelowo ścieków deszczowych z terenów zabudowy, powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.
 - 5) Nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem realizacji programu hotelowego wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **D2.1-1US2**.
 - 6) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów: D2.1-1US2 i D1-1US2 – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 7) Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
 - 8) Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
 - 9) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z indywidualnych źródeł ciepła.
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości.
- 6. Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
- 1) W związku z występowaniem terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dla całego terenu objętego zmianą planu, ustala się obowiązek określenia warunków geotechnicznych posadowienia projektowanych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) Ustala się możliwość stosowania:
 - a) indywidualnych ujęć wody,
 - b) indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków,
 - c) zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych.
 - 2) Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej. Rozbudowę, budowę lub przebudowę systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszej zmiany planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych.
 - 3) Zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się z indywidualnych ujęć wodnych.
 - 4) Kanalizacja sanitarna:
Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi – do kanalizacji sanitarnej miejskiej. Do czasu realizacji w/w sieci ustala się możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych na gromadzenie nieczystości ciekłych.
 - 5) Kanalizacja deszczowa:
 - a) odprowadzenie wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji w/w sieci ustala się możliwość odprowadzenia ścieków deszczowych po podczyszczeniu do dołów chłonnych,
 - b) miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z powierzchni dachów.
 - 6) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z indywidualnych źródeł ciepła.
 - 7) W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - b) prace remontowo-konserwacyjne oraz budowa sieci gazowych wykonywane są na podstawie właściwych przepisów odrębnych,
 - 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych.
 - 9) Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
 - 10) Zasady obsługi w zakresie komunikacji w granicach zmiany planu oraz zasady ich realizacji zostały ustalone w Rozdziale 3 „Ustalenia

szczegółowe” niniejszej uchwały.

- 11) W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
- dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji,
 - nie zezwala się na składowanie odpadów w granicach działek budowlanych,
 - należy wyposażyć działki budowlane w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych,
 - wywóz odpadów komunalnych należy przeprowadzić zgodnie z gminną polityką gospodarowania odpadami,
 - w zakresie gospodarki odpadami dla prowadzących działalność gospodarczą należy posiadać uregulowany stan formalno-prawny.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6

- Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **D2.1-1US2** ustala się:
 - przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową – ośrodek turystyczno-wypoczynkowy, sportu i rekreacji – hotel na 350 miejsc, baseny odkryte, kąpieliska nawodne, plaże, tereny sportowe (boiska, korty tenisowe), przystań żeglarska, parkingi na samochody osobowe,
- Dopuszcza się lokalizację:
 - budynków gospodarczych oraz budynków niezbędnych dla obsługi funkcji podstawowej,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - obiektów małej architektury,
 - zieleni urządzonej.
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 5 ust. 2, przy czym ustala się:
 - minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - wysokość zabudowy ustala się na maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, 12m do okapu,
 - zadaszenia dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu 30°-45°,
 - wysokość budynków gospodarczych – 1 kondygnacja naziemna,
 - nakaz spełnienia wymogów dla osób niepełnosprawnych,
 - możliwość: rozbiórki, odbudowy, remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na zasadach określonych planem.
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 5 ust. 4.
- Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z § 5 ust. 7, przy czym ustala się ilość miejsc parkingowych:
 - dla hotelu 6 miejsc/10 łóżek,
 - dla obiektów sportowo-rekreacyjnych 30 miejsc/1000m².
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

§ 7

- Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **D1-1US2** ustala się:
 - przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową – ośrodka usług turystyczno-wypoczynkowych, sportu i rekreacji – budynek pensjonatu wraz z domami rekreacyjno-apartamentowymi, parkingi,
- Dopuszcza się lokalizację:
 - budynków gospodarczych oraz budynków niezbędnych dla obsługi funkcji podstawowej,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - obiektów małej architektury,
 - zieleni urządzonej.
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z § 5 ust. 2, przy czym ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy do 20% powierzchni działki,
 - minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - wysokość zabudowy ustala się na:
 - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne dla zabudowy pensjonatowej, 8m do okapu,
 - zadaszenia dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu 30°-45°,
 - wysokość budynków gospodarczych – 1 kondygnacja naziemna,
 - nakaz spełnienia wymogów dla osób niepełnosprawnych,
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 5 ust. 4.
- Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z § 5 ust. 7, przy czym ustala się ilość miejsc parkingowych:
 - dla pensjonatu 6 miejsc/10 łóżek,
 - apartamentowych 1 miejsce/2 łóżka

- 3) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych 30 miejsc/1000m².
6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

§ 8

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzo-
na.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) ciągów spacerowych i tras rowerowych,
3) małych zbiorników wodnych służących rekreacji,
4) obiektów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, pomostów oraz innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. Nie zezwala się na przekształcanie rzeźby terenu.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z § 5 ust. 2.

§ 9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1E** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod teren urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiekty infrastruktury elektroenergetycznej.

Oznaczenie terenu	Stawka w %
D1-1US2, D2.1.-1US2	20

2. Dla pozostałych terenów stawki w/w opłaty nie ustala się.

§ 12

W granicach zmiany planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca (uchwała Nr XLVII/406/2005 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 21 marca 2005 r., Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 65 z dnia 24.05.2005 r., poz. 1676)

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) miejsc postojowych niezbędnych do obsługi terenu 1E.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z § 5 ust. 2, przy czym ustala się:
- 1) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD** ustala się przeznaczenie podstawowe: pod teren drogi publicznej – wojewódzkiej – szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25m.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z § 5 ust. 2.
3. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z § 5 ust. 7.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 11

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu:

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Żywcu.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU**

Krzysztof Greń

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/305/2009
Rady Miejskiej w Żywcu
z dnia 26 lutego 2009 r.**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**„Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca
w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2”**



mgr inż. Maria Bohutyn

Olsztyn, grudzień 2008r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT PROGNOZY.....	
2. CEL PROGNOZY.....	
3. ZAKRES PROGNOZY.....	
4. ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	
5. PODSTAWA PRAWNA.....	
6. OPIS TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	
7. PROGNOZA POTENCJALNYCH DOCHODÓW MIASTA.....	
8. PROGNOZA POTENCJALNYCH WYDATKÓW MIASTA.....	
9. PODSUMOWANIE.....	

1. PRZEDMIOT PROGNOZY

Przedmiotem prognozy jest obszar objęty projektem "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w dzielnicy Oczków w obszarze jednostek urbanistycznych: D1-1US2, D2.1-1US2". Obszar zajmuje powierzchnię 3,67 ha.

2. CEL PROGNOZY

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przedmiotowego obszaru w zakresie jego wpływu na stan ekonomiczny Miasta Żywca.

3. ZAKRES PROGNOZY

Zakres prognozy obejmuje teren, dla którego projektuje się zmianę przeznaczenia w ramach przedmiotowego planu miejscowego. Prognoza obejmuje potencjalne dochody oraz wydatki Miasta Żywca.

I. Potencjalne dochody miasta:

1. Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży przez właściciela nieruchomości objętych przedmiotowym planem miejscowym.
2. Prognoza w zakresie potencjalnych wpływów w przypadku realizacji inwestycji na terenie objętym planem.
 - 2.1. Prognoza wpływów z tytułu podatku od nieruchomości w miejsce podatku rolnego.
3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej w przypadku realizacji przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowym obszarze.

II. Potencjalne wydatki gminy:

1. Prognoza wydatków z tytułu wykupienia nieruchomości lub jej części, bądź odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Prognoza wydatków z tytułu realizacji zapisanych w planie urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.

4. ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

- Wszystkie przepływy związane z obrotem nieruchomościami wyznaczono na dzień sporządzenia prognozy.
- Rozliczenie powierzchni wykonane zostało graficznie na podstawie projektu planu zagospodarowania przestrzennego; nie należy traktować go jako wiążącego wyniku, a jedynie obliczenia pomocnicze sporządzone na potrzeby niniejszej prognozy.
- Prognozowanych wielkości dotyczących wpływów i wydatków związanych z uchwaleniem planu nie należy bilansować, ponieważ wielkości te nie pokrywają się w czasie i uzależnione są od warunków możliwości finansowania inwestycji przez Miasto oraz zamierzeń właścicieli dotyczących sprzedaży i zagospodarowania terenów.

5. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2006 roku Nr 136 poz. 969, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 roku Nr 121 poz. 844, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587);
- Uchwała Nr XXXIV/267//2008 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie: określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnienia niektórych nieruchomości od podatku.

6. OPIS TERENÓW OBJĘTYCH PROJEKTEM PLANU

Prognoza jest sporządzana dla obszaru położonego w północnej części miasta Żywiec. Obszar obejmuje ograniczony od południa brzegiem jeziora Żywieckiego oraz od zachodu, północy i wschodu - terenami zieleni. Dotychczasowe przeznaczenie terenu objętego zmianą planu to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i ujeżdżalnie, kempingi, pola golfowe. W granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się 15 działek ewidencyjnych, które są własnością inwestora. Całkowita powierzchnia gruntów objętych niniejszym opracowaniem wynosi 3,67 ha.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach analizowanego terenu wyodrębniono następujące obszary:

D2.1-1US2, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową - ośrodek turystyczno-wypoczynkowy, sportu i rekreacji - hotel na 350 miejsc, baseny odkryte, kąpieliska nawodne, plaże, tereny sportowe (boiska, korty tenisowe), przystań żeglarska, parkingi na samochody osobowe;

D1-1US2, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usługową - ośrodka usług turystyczno-wypoczynkowych, sportu i rekreacji – budynek pensjonatu wraz z domami rekreacyjno-apartamentowymi, parkingi;

Pozostałe to obszary pomocnicze tj. budynki niezbędne do obsługi funkcji podstawowej, infrastruktura techniczna oraz drogi publiczne.

Szczegółowe ustalenia planowanego przeznaczenia gruntów przedstawia Tabela 1.

Tabela 1 Planowane przeznaczenie gruntów.

Opis gruntu wg przeznaczenia	Symbol	Powierzchnia (ha)
Zabudowa usługowa – ośrodki: turystyczno-wypoczynkowe, sportu i rekreacji	1 US 2	2,52
Zabudowa urządzeń elektroenergetycznych	1E	0,01
Ulica publiczna – szerokość w liniach rozgraniczających min. 25 m.	1 KD	0,62
Tereny zielone urządzonej	1 ZP, 2 ZP	0,50
Tereny wód powierzchniowych	1 WS	0,01
Razem		3,67

7. PROGNOZA POTENCJALNYCH DOCHODÓW MIASTA

7.1 Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej

Przewiduje się, że w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą przeznaczenia nastąpi zmiana wartości rynkowej gruntów. W celu ustalenia zmian wartości dla poszczególnych funkcji poddano analizie rynek nieruchomości na terenie miasta Żywca. Zakres czasowy badań obejmuje lata 2006-2008. Zaprezentowane ceny stanowią zdaniem autorów najbardziej prawdopodobny do uzyskania scenariusz oparty na wieloletnim doświadczeniu konsultantów w branży inwestycji na rynku nieruchomości.

Dla obszaru objętego planem przyjmuje się następujące założenia dla wyznaczenia wpływów z tytułu opłaty planistycznej:

- przyjmuje się, że uchwalenie planów może wywołać sprzedaż gruntów przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową – ośrodki: turystyczno-wypoczynkowe, sportu i rekreacji (US)
- ze względu na fakt, iż teren składa się z dwóch wydzielonych części (stanowiących 35 i 65% całości gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową) przyjęto trzy warianty sprzedaży nieruchomości w okresie pięcioletnim, zakładające sprzedaż:
 - wariant I – 100%,
 - wariant II – 65%,
 - wariant III – 35%
- przyjęto cenę gruntów przed uchwaleniem planów na poziomie 50 zł/m²
- przyjęto cenę gruntów po uchwaleniu planu – 90zł/m²,
- opłatę planistyczną przyjęto dla powyższych funkcji na poziomie 20%.

W wyniku uchwalenia planu Miasto Żywiec nie poniesie żadnych kosztów związanych z wypłatą odszkodowań z tytułu spadku wartości gruntów. Wzrost ceny 1m² na analizowanym obszarze umożliwi pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej.

Tabela 2 Prognozowana wielkość opłaty planistycznej

Opis gruntu	Symbol	Powierzchnia (m ²)	Wartość m2 przed uchwaleniem planu (zł)	Wartość m2 po uchwaleniu planu (zł)	Stawka opłaty planistycznej (%)	Przychód w poszczególnych wariantach		
						wariant I	wariant II	wariant III
Zabudowa usługowa	D1-1US2, D2.1-1US2	25200	50,00 zł	90,00 zł	20	201 600,00	131 040,00	70 560,00
Razem						201 600,00	131 040,00	70 560,00

Według powyższych wariantów w okresie pięcioletnim należy spodziewać się wpływów do budżetu miasta po uchwaleniu planu, w wysokości:

- w przypadku sprzedaży 100% gruntów opłata planistyczna wyniesie – 201 600 zł
- w przypadku sprzedaży 65% gruntów opłata planistyczna wyniesie – 131 040,00 zł
- w przypadku sprzedaży 35% gruntów opłata planistyczna wyniesie – 70 560,00 zł

7.2 Prognoza zmian podatku od nieruchomości

Podstawę i zasady podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego regulują przepisy ustaw wskazane w podstawach prawnych prognozy. Wysokość ostatecznych stawek podatków gruntowych określa rada miejska w drodze uchwały.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/267/2008 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 27 listopada 2008 r. wysokość stawki podatku od nieruchomości za 1 m² powierzchni gruntów nie objętych przepisami o podatku rolnym lub leśnym związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 0,69 zł.

Tabela 3 Oszacowanie rocznych wpływów podatkowych

Rok, za który będzie naliczany podatek	Przeznaczenie gruntów po uchwaleniu planu	Powierzchnia w m ²	Stawka podatku (zł/m ²)	Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości (zł)
2008	D1-1US2, D2.1-1US2	25200	0,66	16 632
2009			0,69	17 388

W wyniku zmiany stawki podatku dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dochody miasta wzrosną o 756 zł.

7.3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej

Na przedmiotowym obszarze w najbliższym nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy w związku z tym nie wystąpi powyższa opłata.

8. PROGNOZA POTENCJALNYCH WYDATKÓW MIASTA

Wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się, aby miasto Żywiec było zmuszone ponosić wydatki z tytułu wykupu gruntu na cele publiczne oraz pozostałych wydatków związanych z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

9. PODSUMOWANIE

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż miasto Żywiec na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyska wzrost dochodu podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości uzyskanego poprzez przeznaczenie gruntów pod zabudowę. Z tego tytułu zgodnie z prognozą budżet miasta będzie rokrocznie zasilany dodatkową kwotą w wysokości ok. 17 tys. zł. Dochody te w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększą się o ponad 700 zł.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości terenów, na których umożliwione będzie wprowadzenie zabudowy usługowej – ośrodków: turystyczno-wypoczynkowych, sportu i rekreacji. Wzrost wartości stanowi warunek naliczenia opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży gruntów w okresie pięcioletnim. Dla przykładu sprzedaż 100% terenów objętych 20% stawką opłaty planistycznej przyniesie dochód w wysokości ok. 200 000 zł. Jednak należy pamiętać, że nie wszystkie nieruchomości będą przedmiotem zbycia w ciągu pięciu lat od chwili uchwalenia planu. Przeanalizowano, więc dwa inne warianty różniące wielkość sprzedaży w okresie pięcioletnim.

Nie przewiduje się, aby Miasto Żywiec było zmuszone ponosić wydatki na infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub z tytułu wykupu gruntu na cele publiczne

Reasumując, należy ocenić, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystnie wpłynie na budżet miasta w długim okresie, czyli poprzez opłatę planistyczną oraz dochody podatkowe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU
Krzysztof Gręch