

Burmistrz Gminy i Miasta w Drzewicy

## PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DRZEWICA FRAGMENTU W MIEJSCOWOŚCIACH  
RADZICE DUŻE I ŚWIERSZCZYNA

Opracowanie:  
mgr inż. Łukasz Szymański  
mgr inż. Monika Szymańska

MAJ 2015

## Spis treści:

1. WSTĘP
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY
4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA
5. BILANS TERENÓW
6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW  
FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO
7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI  
GMINY
8. WNIOSKI

## **1. WSTĘP**

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych mogących wystąpić w wyniku uchwalenia oraz późniejszej realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie Uchwały Nr XVII/130/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna.

Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego danego obszaru wynika z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443) jako jednego z etapów czynności formalno-prawnych dotyczących jego sporządzenia. Prognoza została wykonana równolegle z analizowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna opracowywanym przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 782) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). W prognozie nie uwzględnia się zmiennych warunków na rynku nieruchomości oraz czynników egzogenicznych. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów – w tym pochodzących z zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy. Dokument ten nie powinien być wykorzystywany jako podstawa do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza zakłada 10-cioletni horyzont czasowy liczony od momentu uchwalenia planu. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią dobre przybliżenie potencjalnego wpływu decyzji planistycznych na kształt finansów gminy.

## **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Prognoza ma za zadanie oszacowanie potencjalnych przyszłych przychodów i wydatków gminy, jakie nastąpią na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązującego planu oraz sformułowanie wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań. Umożliwi to zoptymalizowanie rozwiązań określonych treścią planów również pod kątem efektywności ekonomicznej z uwzględnieniem faktu, iż polityka przestrzenna na szczeblu gminy jest środkiem realizacji ustrojowych obowiązków nałożonych na samorząd terytorialny. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest instrumentem dającym przybliżony pogląd na skutki ekonomiczne wywołane polityką przestrzenną określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ma za założenia wspierać procesy decyzyjne

na szczeblu gminnym. Dodatkowo, prognoza daje pogląd czy rozwiązania proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą możliwe do realizacji w ramach budżetu gminy.

W szczególności w niniejszym opracowaniu uwzględniono koszty wynikające z uchwalenia omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem:

- wykupu nieruchomości przeznaczonych w planie na inwestycje celu publicznego, - regulacja i poszerzenie dróg publicznych,
- koszty poniesione w procesie planistycznym.

### **3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY**

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna oraz ustalenia jej zakresu sporządzono w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443).

W kilkuletniej praktyce sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została opracowana jednoznaczna metodologia i schematy postępowania. Stworzona na potrzeby niniejszego opracowania metodologia analityczna opiera się na formalnych wymogach tego typu opracowań wynikających z przepisów prawa, w tym na:

- Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 782),
- Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 885 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1205 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1381 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 465),
- Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 626),
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587),
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- Uchwale Nr XVII/130/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna, oraz na literaturze przedmiotu poruszającej ów temat. W szczególności autorzy korzystali z opracowania:

- Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn 2006,

a także:

- Cymerman R., Kotlewski L., Kryszk H., Zasady sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego [w:] Doradca Majątkowy Nr 25/2006, str. 2-8, Warszawa 2006,
- Czekiel-Świtalska E., Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia [w:] Przestrzeń i forma, nr1/2005 str.87, Szczecin 2005,
- Jasiołek J., Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, Materiały V Krakowskiej Konferencji Młodych Uczonych, Kraków 2010,
- Zalewski A., Problemy i metody prognozowania wpływu rozwoju lokalnego na finanse gminy [w:] Bról R., Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce, str. 183, Wrocław 2009.

Ponadto korzystano z Projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica z 2014 r. (stan na marzec) oraz Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica (Uchwała Nr VII/50/2011 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 czerwca 2011 r.) - dokumentu określającego stan prawny związany z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz politykę przestrzenną, aktualnego w okresie prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na ostateczny kształt prognozy miało także Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PNK.I-4131.609.2014 Wojewody łódzkiego z dnia 5 grudnia 2014 r. (Dz. U. Woj. łódzkiego z 2014 r., poz. 4675) stwierdzające nieważność uchwały Nr XLII/293/2014 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna w całości.

Podstawowym źródłem informacji wykorzystanych w trakcie prognozowania skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica były dane wartości nieruchomości rolnych pozyskane z wewnętrznych zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy oraz informacje wynikające z zapisów projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym:

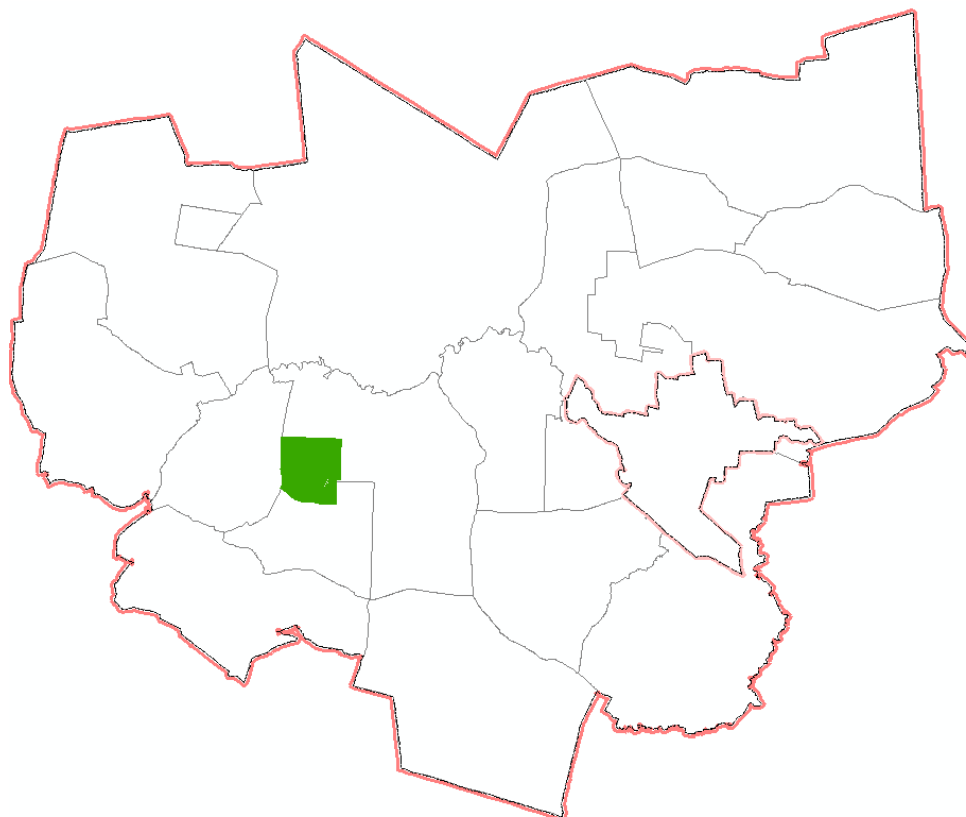
- przeznaczenie terenu.

#### **4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA**

Obszar opracowania obejmuje jeden obszar (o pow. ewid. ok. 91 ha), który znajduje się na fragmentach obrębów geodezyjnych Radzice Duże i Świerczyna. Położony jest w środkowej części gminy. W chwili obecnej obszar ten użytkowany jest

rolniczo, znajdują się tu także niewielkie kompleksy leśne oraz tereny zabudowy zagrodowej.

Gmina i miasto Drzewica położona jest w północno-wschodniej części powiatu opoczyńskiego i we wschodniej części województwa łódzkiego. Od północy graniczy z gminami: Poświętne i Odrzywół, od wschodu z gminami: Odrzywół, Rusinów i Gielniów, od południa z gminami: Gielniów i Opoczno, od zachodu z gminami: Opoczno i Poświętne. Drzewica bezpośrednio graniczy z województwem mazowieckim, usytuowana jest także w niedalekiej odległości od województwa świętokrzyskiego.



**Ryc. 1.** Schemat przedstawiający obszar objęty sporządzeniem planu zgodnie z uchwałą Nr XVII/130/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r.

Źródło: opracowanie własne

Dzięki drodze wojewódzkiej nr 728, rozbudowanej sieci dróg powiatowych i gminnych oraz linii kolejowej Tomaszów Mazowiecki – Radom i Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa-Zawiercie, Drzewica posiada atrakcyjne powiązania komunikacyjne z sąsiednimi gminami i resztą kraju m.in. z Warszawą oddaloną o ok. 100 km, z Łodzią - o ok. 90 km, z Radomiem – 60 km oraz Kielcami – 90 km.

W skład gminy wchodzi miasto Drzewica i 17 sołectw. Po mieście Drzewica największe znaczenie ma miejscowość Radzice Duże. Gmina i miasto ze względu na uwarunkowania przyrodnicze mają charakter rolniczo-turystyczny, z dużymi predyspozycjami do rozwoju samej turystyki. Rolnictwo jest związane z zakorzenioną tradycją upraw i hodowli w tym regionie, jednak jego znaczenie w strukturze gospodarczej gminy i miasta jest coraz mniejsze.

Gminę i miasto Drzewica (wg danych GUS) zamieszkiwało 10845 osób pod koniec 2012 r., co stanowiło 13,8% ogólnej liczby mieszkańców powiatu opoczyńskiego i 0,4% województwa łódzkiego. Od kilku lat liczba mieszkańców systematycznie spada.

Według danych GUS, na obszarze gminy i miasta Drzewica stan podmiotów gospodarki narodowej pod koniec roku 2012 liczył 573, z tego 24 podmioty pochodziły z sektora publicznego, a 477 podmiotów należało do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (pozostałe podmioty pochodzą z sektora prywatnego).

Sieć usług publicznych służących obsłudze ludności jest stosunkowo kompletna. Główne znaczenia mają tzw. usługi publiczne, w których skład wchodzi m.in. placówki edukacyjne, placówki kultury, usługi zdrowia, obiekty służące sportowi i rekreacji, obiekty ochotniczej straży pożarnej, poczta, posterunek policji oraz jednostki usług administracyjnych. Część bazy materialnej tych placówek wymaga poprawy stanu technicznego i rozbudowy obiektów. Na terenie wskazanym do sporządzenia planu nie znajdują się żadne obiekty usługowe, kulturowe czy przemysłowe, które miałyby istotne znaczenie o charakterze lokalnym czy regionalnym.

Infrastruktura techniczna zaspokaja podstawowe potrzeby mieszkańców gminy. Jedynie sieci gazowej brakuje na terenie gminy.

## 5. BILANS TERENÓW

| L.p. | Aktualne użytkowanie terenu (obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym) | Przeznaczenie wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna z 2014 r. | Powierzchnia zmian [m <sup>2</sup> ] | % udział zmiany w stosunku do ogólnej powierzchni zmian |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1    | Nieużytki/tereny rolne                                                               | Poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (KDZ)                                                                              | 6301,9                               | 100                                                     |
|      | Razem                                                                                |                                                                                                                                                   | 6301,9                               | 100                                                     |

**Tab. 1.** Zmiany w przeznaczeniu terenów proponowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W celu dokonania bilansu terenów wykorzystane zostało jego obecne użytkowanie.

Przeznaczenie nieco ponad 0,6% obszaru objętego planem ulegnie zmianie (0,63 ha), która polegać będzie na zmianie terenów obecnie użytkowanych rolniczo (lub nieużytkowanych) na tereny poszerzenia istniejącej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (KDZ). Tereny rolnicze (RP), tereny lasów (ZL), tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (KDZ), tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (KDD) oraz tereny zabudowy zagrodowej (RM) pozostają w dotychczasowym użytkowaniu (ich przeznaczenie nie ulega zmianie).

## 6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Prognoza finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru obejmuje szacunkowe obciążenia finansowe gminy będące następstwem uchwalenia i realizacji postanowień w nim zawartych.

W prognozowaniu uwzględniono:

- koszty związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- koszty poniesione na obsługę procesu planistycznego.

W trakcie szacowania poszczególnych elementów składowych prognozy skorzystano ze wskaźników oszacowanych na podstawie istniejących danych lub wprost zaczerpniętych z dotychczasowej praktyki oraz poczyniono kilka założeń opisujących najbardziej prawdopodobne warianty wydarzeń.

Na podstawie danych z lokalnego rynku nieruchomości oszacowano średnią wartość gruntów o poszczególnych rodzajach przeznaczenia terenu:

| Przeznaczenie terenu                         | wartość<br>[zł/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------|---------------------------------|
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 25,00                           |
| tereny zabudowy usługowej                    | 25,00                           |
| tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej       | 25,00                           |
| tereny przemysłowe                           | 15,00                           |
| tereny zabudowy zagrodowej                   | 8,00                            |
| tereny rolne i leśne                         | 1,20                            |

**Tab. 2.** Średnie ceny nieruchomości ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu

Źródło: opracowanie własne

W obliczeniach uwzględniono również stawki podatku przyjętego na podstawie Uchwały Nr XXXI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie obniżenia ceny skupu żyta do celów wymiaru podatku rolnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 44,00 zł/dt).

Okres całkowitej wykupu nieruchomości niezbędnych realizacji postanowień wynikających z projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oszacowano na okres 10 lat. Tempo i postępy zależą od decyzji decydentów odpowiedzialnych za gospodarkę nieruchomościami, zagospodarowanie przestrzenne i kwestie finansowe, jednak do celów niniejszej analizy przyjęto wariant, w którym wykup będzie realizowany w sposób równomierny w całym przyjętym, 10-cio letnim okresie.

| okres od uchwalenia<br>MPZP [lata]                  | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | ogółem |
|-----------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------|
| stopień<br>zaawansowania prac<br>inwestycyjnych [%] | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 100    |

**Tab. 5.** Stopień zaawansowania realizacji infrastruktury technicznej związanej z uchwaleniem MPZP

Źródło: opracowanie własne

Opisane powyżej założenia oraz wskaźniki charakteryzujące ilościową i jakościową realizację postanowień uchwalonej zmiany MPZP posłużyły do oszacowania potencjalnych obciążeń gminy wynikających z jego uchwalenia.

## **7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY**

Finansowe skutki wynikające z ewentualnego uchwalenia zmiany MPZP związane są ze zmianą dotychczasowych ustaleń odnośnie użytkowania obszaru oraz z rzeczywistymi zmianami jakie mogą potencjalnie zajść na omawianym obszarze w wyniku jego uchwalenia. Zmiany w zobowiązaniach dotyczących podatków gruntowych wynikają z przeznaczenia fragmentów terenów rolnych pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Z tego względu przewiduje się spadek wpływów z podatku rolnego o około 200 złotych rocznie.

Wysokość kosztów związanych z realizacją postanowień MPZP w zakresie regulacji i poszerzenia dróg publicznych zależęć będzie od intensywności zainwestowania leżącego po stronie Gminy Drzewica. Koszty z tytułu wykupu gruntów pod drogi (poszerzenia) w przyjętym wariantcie tempa inwestycyjnego (równomiernego zainwestowania rozłożonego na okres 10-cio letni) oszacowano na niespełna 1000 zł. Całkowita wartość nieruchomości przeznaczonych w projekcie MPZP pod poszerzenie dróg wynosi około 7500 zł.

Kosztem związanym z uchwaleniem zmiany MPZP są wydatki poniesione w procesie planistycznym, związane z realizacją umowy o sporządzenie dokumentacji planistycznej. Jednorazowy koszt poniesiony na sporządzenie MPZP wskazanych obszarów, który należy uwzględnić w bilansie wpływów i kosztów wyniesie – 8610 zł (na podstawie umowy nr 68/2012 między Gminą i Miastem Drzewica a PHU Maxi Usługi Urbanistyczne).

Ogólnie bilans przewidywanych skutków finansowych związanych z uchwaleniem i realizacją postanowień MPZP jest ujemny. W pierwszym roku w związku z uwzględnieniem jednorazowego kosztu procesu planistycznego dodatkowe koszty oszacowano na blisko 10 tys. zł, zaś w kolejnych latach kwota ta zmaleje do około 1 tys. złotych.

## **8. WNIOSKI**

W związku ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym zaproponowanymi w projekcie MPZP budżet gminy zostanie obciążony trzema kategoriami kosztów.

W związku z koniecznością przeprowadzenia procesu planistycznego zostanie poniesiony koszt, wynikający bezpośrednio z umowy z wykonawcą, w wysokości 8610 zł. W drugiej kategorii mieszczą się utracone dochody z tytułu podatku od nieruchomości rolnych (po przekształceniu fragmentów w tereny dróg publicznych). Są to „koszty” ponoszone corocznie. W trzeciej kategorii znajdują się koszty, które należy ponieść w związku z wykupem gruntów pod poszerzenie istniejących dróg. Tempo realizacji założeń MPZP będzie warunkować okres w jakim odczuwalne będą dodatkowe obciążenia dla budżetu gminy. Łącznie należy przewidzieć koszt, dyktowany wartością nieruchomości rolnych, na poziomie około 7500 zł.

Szacowany wpływ proponowanych rozwiązań planistycznych należy uznać za nie istotny z punktu widzenia budżetu gminy Drzewica.

Uchwalenie analizowanego dokumentu może mieć wpływ na budżet gminy Drzewica, ze względu na Decyzję Nr 688/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r., która zatwierdza projekt budowlany i udziela pozwolenia na budowę wieży z turbiną wiatrową o mocy 2 MW „VESTAS V 100” wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Radzice Duże (dz. 1018/4 oraz 1018/5). Uchwalenie planu z przeznaczeniem odmiennym niż ww. pozwolenie na budowę może skutkować funkcjonowaniem w obiegu prawnym dwóch sprzecznych ze sobą dokumentów i może nałożyć na gminę dodatkowe koszty związane z odszkodowaniem na rzecz właściciela nieruchomości, za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienie nieruchomości lub jej części (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443)).