

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A

Zamawiający:
Urząd Gminy w Klembowie,
ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38, 05-205 Klembów

Autorzy:
KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 36 lok 250
02-532 Warszawa

lipiec 2021 r.
aktualizacja sierpień 2022 r.

SPIS TREŚCI:

I. WPROWADZENIE	3
1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY	3
2. PODSTAWA PRAWNA	3
3. KRYTERIA PRZYJĘTE DO SPORZĄDZENIA PROGNOZY FINANSOWEJ	3
4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ	4
4.1. Charakterystyka obszaru	4
4.2. Przeznaczenie obszaru w obowiązującym mpzp	4
4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu	5
4.4. Analiza własności gruntów	5
II. PROGNOZA.....	6
5. WPŁYWY DO BUDŻETU	6
5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	6
5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej	7
5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	8
5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu	8
5.3.2. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od budynków	8
5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy	9
5.5. Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT	9
5.6. Likwidacja konieczności wykupu gruntu pod drogi i ich realizacji	9
6. WYDATKI Z BUDŻETU	10
6.1. Koszty wykupu gruntów pod tereny UP	10
6.2. Koszty zabudowy i zagospodarowania terenów UP	10
6.3. Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne	10
6.4. Koszty budowy dróg publicznych.....	11
6.5. Koszty budowy infrastruktury technicznej	11
7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY	12
III. PODSUMOWANIE	12

I. WPROWADZENIE

1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY.

Celem prognozy jest określenie potencjalnych skutków finansowych uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów – Obszar A**. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny z Uchwałami Rady Gminy Klembów Nr XII.149.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów i Nr XXIII.265.2021 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII.149.2020 Rady Gminy Klembów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Klembów w gminie Klembów.

Obszar planu obejmuje obszar w granicach miejscowości Klembów o powierzchni ok. 516,69 ha. Jest on położony w centralnej części gminy Klembów. Obszar położony jest u zbiegu dróg powiatowych – ul. Gen. Fr. Żymirskiego i ul. Jana Pawła II, na północ od rzeki Rządzy.

Wyniki prognozy służą sprawdzeniu, czy przyjęte w projekcie mpzp rozwiązania będą w kategoriach finansowych korzystne dla gminy i czy będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet w części dotyczącej zadań własnych.

2. PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z Dz. U. z 2022 r. poz.503) - art. 17 pkt 5.

Wymagany zakres prognozy wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) - §11.

3. KRYTERIA PRZYJĘTE DO SPORZĄDZENIA PROGNOZY FINANSOWEJ

- Prognoza skutków finansowych pokazuje skutki bezpośrednie dla budżetu gminy wynikające ze zmian, jakie plan uchwalany wprowadza w możliwościach gospodarczego wykorzystania terenu istniejących przed jego uchwaleniem.
- Prognozą obejmuje się okres 2023-2032.
- Wszystkie wpływy i wydatki budżetowe podawane są w cenach stałych 2021 r.
Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2022 r.
- Wartość gruntów budowlanych niezabudowanych w obszarze objętym planem uchwalanym przyjmuje się na poziomie 20 zł/m² dla gruntów rolnych, 100 zł/m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 150 zł/m² dla terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych. Są to wartości uśrednione, obszarowe, nie odnoszą się do pojedynczych działek.
- Przyjmuje się na użytek tej prognozy koszty wykupu gruntów pod drogi wg. ceny rynkowej przyjętej dla gruntów przyległych. Pozwala na to Rozporządzenie R.M. z 14 lipca 2011, zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości.
- Prognoza skutków finansowych ma charakter opinii o kosztach i korzyściach dla budżetu. Nie stanowi integralnej części planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Pełni funkcję informacyjną (dla Wójta, Radnych) na etapie opracowywania projektu planu.
- Wartości przyjętych w prognozie nie należy traktować jako wyceny kosztów inwestycji ani jako szacunku wartości pojedynczych nieruchomości. Wartości przyjęte w prognozie są przybliżone, nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej.

4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ

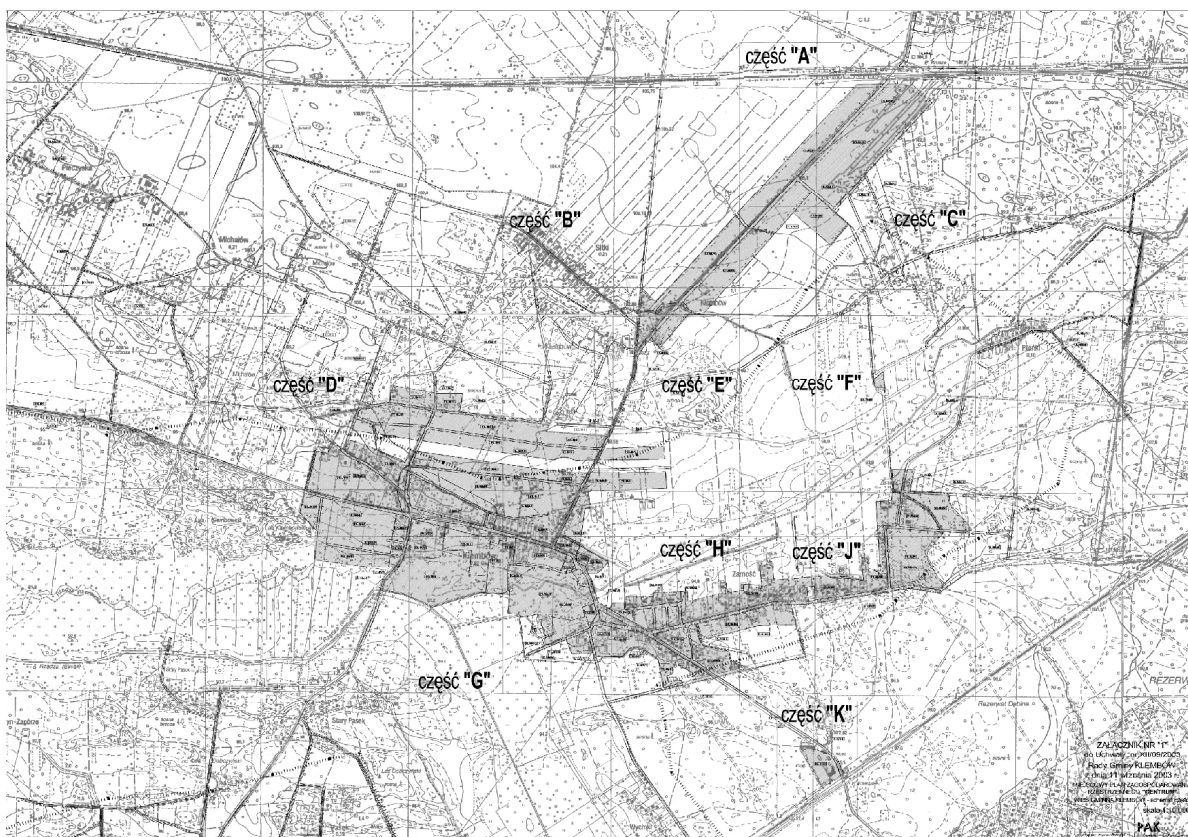
4.1. Charakterystyka obszaru

Analizowany teren zajmuje obszar w granicach miejscowości Klembów o powierzchni ok. 516,69 ha. Jest on położony w centralnej części gminy Klembów. Obszar położony jest u zbiegu dróg powiatowych – ul. Gen. Fr. Żymirskiego i ul. Jana Pawła II, na północ od rzeki Rządzy. Zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż ponadlokalnych i gminnych dróg. Znajdują się tu zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze, usługi (urząd Gminy, szkoła, kościół, sklepy, składy) oraz obiekty infrastruktury technicznej. Ważnym elementem wpływającym na zagospodarowanie terenu jest położony w centrum miejscowości cmentarz.

4.2. Przeznaczenie obszaru w Studium i w obowiązującym mpzp

Obszar planu jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, wieś gminna Klembów (Uchwała Nr XXII/69/2003 z dnia 11 września 2003 roku). W planie tym wyznaczono tereny przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej (M), usług ogólnogminnych (U), oświaty (O), kultu religijnego (UK), produkcji i usług technicznych (PU), cmentarza (C), rekreacji zbiorowej (TR), wód otwartych (Ww), stref technicznych (T) oraz dróg powiatowych (KPI) i gminnych (KGd).

Wyznaczono strefy ograniczeń zabudowy oraz granice strefy obserwacji archeologicznej.



Dla części obszaru obowiązują Zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/131/98 z dnia 30 kwietnia 1998 roku.

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego PERN "PRZYJAŹŃ" – Uchwała Nr XIV/80/2003 z dnia 2003-11-12 obejmujące strefy bezpieczeństwa rucociągów są wyłączone z obszaru opracowania.

4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

Przeznaczenie terenów w projekcie planu zgodne jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r. Zgodnie ze Studium obszar przeznacza się w większości pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej (MM), tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU). Miejscowo wyznaczono tereny aktywności gospodarczej (AG) - usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, magazyny, bazy, składy itp. oraz tereny poprawy jakości życia mieszkańców (TG). W centrum obszaru znajduje się teren cmentarza. Wskazano także tereny IT i ITW – tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część obszaru to tereny rolne i tereny lasów.

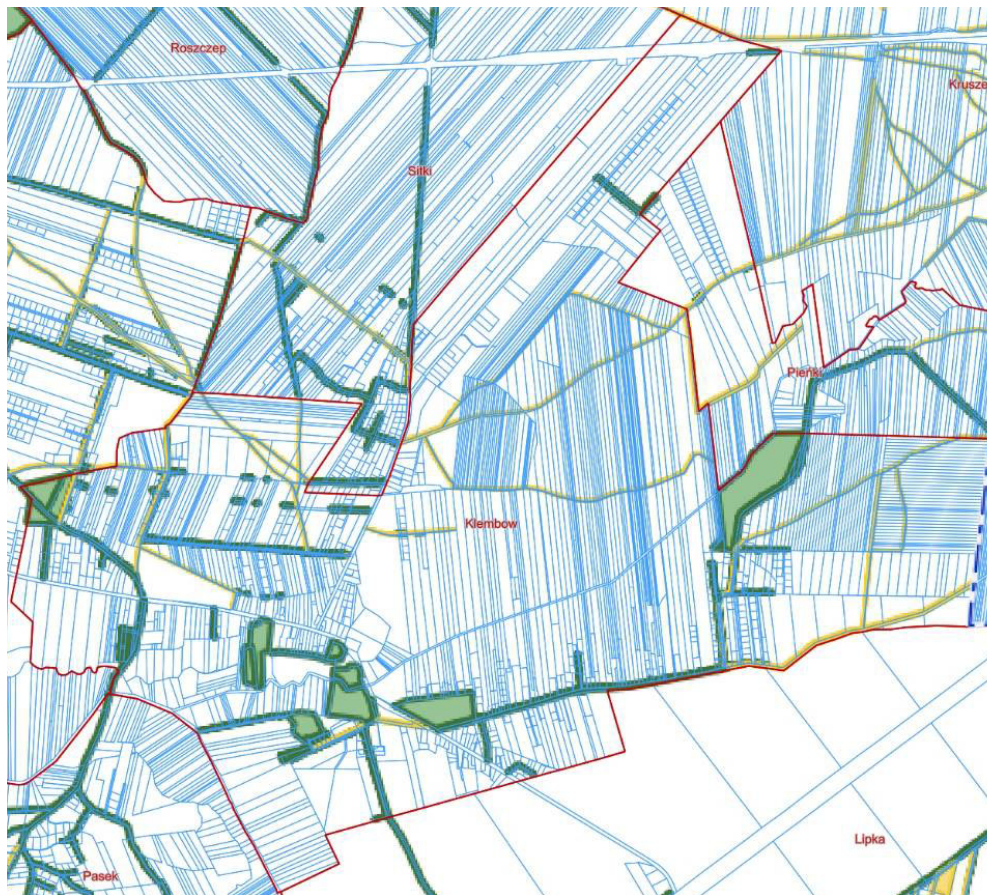
Istotnym uwarunkowaniem dla obszaru jest przebieg przez obszar rurociągów produktów naftowych oraz ich stref bezpieczeństwa.

W Studium wskazano granice projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rządzy”. Środkowa część obszaru planu (wzdłuż rzeki Rządzy) to obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

4.4. Analiza własności gruntów

Teren objęty planem ma powierzchnię ok. 516,69 ha.

Własność terenów zgodnie z poniższym schematem, na którym kolorem zielonym oznaczono „działki w zasobie mienia komunalnego” a kolorem żółtym „działki we władaniu gminy” (źródło: *Klembów - System Informacji Przestrzennej*).



II. PROGNOZA

5. WPŁYWY DO BUDŻETU

Szacunkowe potencjalne skutki finansowe dla budżetu gminy przeanalizowano w stosunku do:

- 5.1. Zmian wartości nieruchomości (skutkujących m.in. możliwością uzyskania wpływów z tzw. renty planistycznej).
- 5.2. Opłaty adiacenckiej (będącej źródłem dochodów gminy z tytułu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ew. scaleń i podziałów nieruchomości).
- 5.3. Zmian dochodowości nieruchomości (stanowiących potencjalne źródło dochodów w związku z możliwością naliczania wyższych stawek podatku od nieruchomości).
- 5.4. Kosztów wykupu nieruchomości (stanowiących obciążenie lokalnego budżetu w przypadku konieczności wykupu przez gminę terenów przeznaczonych na lokalne inwestycje celu publicznego).
- 5.5. Nakładów inwestycyjnych (obciążających budżet gminy w zakresie wynikającym z proponowanych rozwiązań komunikacyjnych, inżynierskich, ochrony środowiska oraz związanych z obsługą ludności i urządzeniem przestrzeni publicznych).

5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z orzecznictwem organ planistyczny ma obowiązek ustalenia w planie stawki renty planistycznej i jest on niezależny od przewidywań lub nawet spekulacji co do ewentualnego wzrostu lub spadku wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu. Art.15 ust.2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednoznaczny i nie uzależnia obowiązku określenia tej stawki od jakichkolwiek czynników. Zgodnie z uchwałą proponuje się stawkę procentową wynoszącą 10 % wzrostu wartości.

Zakłada się wzrost wartości nieruchomości jako skutek uchwalenia planu, dla terenów dla których zmiany w przeznaczeniu terenów zwiększają możliwość gospodarczego wykorzystania nieruchomości. Ze względu na fakt, że większość planu objęta jest planem miejscowym wzrost ten dotyczy niewielkiej części terenów:

- terenów nowo objętych planem,
- terenów dla których zmieniło się przeznaczenie z terenów dróg na tereny budowlane.

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów inwestycyjnych, w tym poprzez rezygnację z dróg publicznych ustalonych w planie obowiązującym:

- terenów mieszkaniowych MN (9MN – 860 m², 11MN – 9 030 m², 15MN – 70 700 m², 16MN – 171 710 m²) – łącznie 252 300 m².
- terenów mieszkaniowo-usługowych MNU* (8MNU – 3 250 m²).
- terenów usług publicznych UP (1UP - 3 630 m², 2UP – 960 m², 6UP – 1 260 m², 7UP – 6 260 m² i 8UP 32 420 m²) – łącznie 44 530 m².
- terenów obiektów produkcji, magazynów i składów P/U (1P/U – 12 400 m², teren 2P/U – 54 990 m², 5P/U – 3 850 m², teren 6P/U - 7 910 m²) – łącznie 79 150 m².

Równocześnie jednak zmniejszona została powierzchnia terenów inwestycyjnych:

- terenów mieszkaniowych MN o 77 835 m², w tym:
 - w związku z objęciem ich obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego zgodnie z aktualizacją map zasięgu tych obszarów w 2015 r.: 26 705 m²,
 - w związku ze zmianą przeznaczenia na teren P/U: 3 850 m²,
 - w związku ze zmianą przeznaczenia na tereny UP: 35 660 m²,
 - w związku z wyznaczeniem w ich granicach nowych dróg publicznych: 6 910 m²,
 - w związku z nie uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntu klasy III na cele nierolnicze (w planie obowiązującym brak takiej zgody lub nie zachowała się dokumentacja) o powierzchni 4 710 m².

- terenów mieszkaniowych MNU o 71 720 m², w tym:
 - w związku ze zmianą na tereny P/U: 67 390 m²,
 - w związku ze zmianą na teren drogi publicznej: 2 270 m²,
 - w związku ze zmianą na teren lasu: 2 060 m²,
- terenów obiektów produkcji, magazynów i składów P/U w związku z objęciem ich obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego zgodnie z aktualizacją map zasięgu tych obszarów w 2015 r.: 970 m².

W planie obowiązującym duże tereny położone nad rzeką Rządzą przeznaczone są pod funkcję rekreacji zbiorowej TR. Tereny te położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i w projekcie planu wyznaczono dla nich funkcję terenów rolniczych. Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustalenia planu obowiązującego, pozwalające jedynie na realizację terenowych urządzeń sportowych rekreacyjnych oraz obiektów małej gastronomii wraz z konieczną infrastrukturą drogową i techniczną nie są możliwe do realizacji. Tereny rekreacji dla mieszkańców zostały wyznaczone w innych lokalizacjach w obrębie miejscowości.

Wynikowo powierzchnia, dla której wzrośnie wartość gruntu wynosi:

- terenów mieszkaniowych MN 123 155 m²,
- terenów usług publicznych UP: 44 530 m²,
- terenów obiektów produkcji, magazynów i składów P/U: 65 350 m².

* zakłada się że 20% terenu MNU zostanie przeznaczone pod usługi a 80% pod mieszkalnictwo

Zakłada się wzrost wartości gruntów o 20 zł/m² dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz o 30 zł/m² dla terenów produkcyjno-usługowych. Tereny usług publicznych UP w większości wyznaczono na działkach, będących własnością gminy, w związku z czym nie uwzględnia się ich w prognozie.

Maksymalna wysokość opłaty planistycznej możliwej do uzyskania z obszaru wynosi:

$$(123\ 155 \times 20 + 65\ 350 \times 30) \times 10\% = 442\ 360 \text{ zł}$$

Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że dochód gminy w postaci renty planistycznej zależy bezpośrednio od obrotu nieruchomościami - liczby transakcji sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od wprowadzenia planu miejscowego w obszarze uchwalonego planu, który uzależniony jest z kolei od ogólnej koniunktury gospodarczej. Tak więc prognozowanie dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej jest obarczone dużym błędem. Przewidywany poziom sprzedaży działek (prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat po uchwaleniu MPZP) nie przekracza 20%.

Przyjmuje się urealnioną wysokość 88 tys. zł.

5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej

Kolejnym źródłem dochodu dla gminy wynikającym z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są opłaty adiacenckie z tytułu:

- podziału nieruchomości,
- scalenia i podziału nieruchomości,
- wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na fakt, że obszar planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym (oprócz niewielkich terenów nieistotnych z punktu widzenia prognozy) nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich.

5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Klembów w 2022 r. (Uchwała nr XXXI.344.2021 Rady Gminy Klembów z dnia 21 października 2021 r. sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2022 rok tj.:

- grunty: związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 1,03 zł/m² powierzchni, pozostałe 0,49 zł/m² powierzchni;
- budynki lub ich części: mieszkalne 0,87 zł/m² pow. użytkowej, budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 25,74 zł/m² powierzchni użytkowej.

5.3.1. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu.

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów, dla których ustala się podatek od powierzchni gruntów. Szczegółowe wyliczenie tych powierzchni znajduje się w pkt. 5.1.

Wynikowo powierzchnia, dla której wzrośnie podatek od powierzchni gruntu wynosi:

- dla terenów mieszkaniowych - 123 155 m²,
- dla terenów usługowo-produkcyjnych – 65 350 m².

Maksymalna wysokość podatku od powierzchni gruntu możliwego do uzyskania z obszaru wynosi:

$$123\ 155 \times 0,49 \text{ zł/m}^2 + 65\ 350 \text{ m}^2 \times 1,03 \text{ zł/m}^2 = 127\ 656 \text{ zł}$$

Ze względu na fakt, iż nie wszędzie da się wykorzystać w pełni możliwości jakie dają ustalenia planu np. z uwagi na kształt działek lub możliwości dojazdu) zakłada się współczynnik korygujący powyższe wartości.

Docelowo, po pełnym zagospodarowaniu terenu, wzrost wysokości podatku od powierzchni gruntu szacuje się na ok. 90 tys. zł.

Prawdopodobna wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu zagospodarowania terenu w czasie wyniesie ok. 0,36 mln zł.

5.3.2. Wpływy roczne z tytułu wzrostu podatku od budynków.

W szacowaniu wzrostu dochodów wzięto pod uwagę tylko ustalenia mające istotny wpływ na możliwości dodatkowego (w porównaniu z obecnym) gospodarczego wykorzystania poszczególnych terenów. Należą do nich ustalenia dotyczące:

- maksymalnej intensywności zabudowy,
- wysokości budynków,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki,
- maksymalnej powierzchni zabudowy działki,
- typu budynku: mieszkaniowy wolnostojący, inny mieszkaniowy, usługowy (pod tzw. usługi komercyjne).

Hipotetyczne maksymalne roczne wpływy z podatku od budynków:

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (m ²)	Wzrost pow. użytkowej (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)*	Maksymalne roczne wpływy z podatku (mln zł)
tereny mieszkalniowe*	123 155	73 890	0,87	0,07
teren produkcyjno-usługowe*	65 350	52 280	25,74	1,35
RAZEM				1,42

* zakłada się że 20% terenu MNU zostanie przeznaczone pod usługi a 80% pod mieszkalnictwo

Prawdopodobna docelowa **wielkość roczna wpływów**, po urealnieniu możliwości wykorzystania planu (np. z powodu kształtu czy położenia działek) **wyniesie ok. 1,00 mln zł, a wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 4,00 mln zł.**

5.4. Wpływy jednorazowe ze sprzedaży nieruchomości należących do gminy

W obszarze planu brak jest działek będących własnością gminy Klembów, które można przeznaczyć na sprzedaż w wyniku uchwalenia planu.

5.5 Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT

Wpływy pochodzące z podatku PIT i CIT związane są ze wzrostem liczby mieszkańców. W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się znacznego zwiększenia liczby mieszkańców w stosunku do wzrostu wynikającego z planu obowiązującego.

5.6. Likwidacja konieczności wykupu gruntu pod drogi i ich realizacji.

Tereny wyznaczone w planie obowiązującym do wykupu pod drogi zmniejszą się łącznie o 6 270 m² (i łącznie 674 m.b.). Jest to powierzchnia (i długość) dróg ustalonych w planie obowiązującym a nie uwzględnionych w projekcie planu. Wartości te uwzględnione zostały w pkt 6.1 i 6.2.

Razem wpływy do budżetu wyniosą: 4,45 mln zł

6. WYDATKI Z BUDŻETU

W obszarze planu miejscowego zostały zaplanowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obciążająca budżet gminy:

- realizacja dróg publicznych lub ich fragmentów - drogi klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 8KDD, fragment 17KDD i 23KDD,
- realizacja usług publicznych na terenach 1UP, 2UP, część 6UP, 7UP i 8UP.

Tak więc gmina poniesie wydatki związane z:

- 1) wykupem gruntów pod tereny UP;
- 2) realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów UP;
- 3) wykupem gruntów pod tereny dróg publicznych;
- 4) realizacją dróg publicznych wraz z infrastrukturą.

6.1. Koszty wykupu gruntów pod tereny UP

Tereny usług publicznych UP w większości wyznaczono na działkach, będących własnością gminy, w związku z czym nie zachodzi konieczność wykupu gruntów pod to przeznaczenie, za wyjątkiem terenu 7UP o powierzchni 6 260 m².

Razem koszty wykupu gruntów pod tereny UP wynoszą 0,63 mln zł.

6.2. Koszty zagospodarowania terenów UP

W zależności od zakresu inwestycji na terenach usług publicznych (np. usługi sportu i rekreacji zagospodarowane jako boiska, place zabaw, park publiczny - zieleń urządzona czy kubaturowy obiekt kultury) **koszt** ich realizacji zakłada się w wysokości 1,0 ÷ 3,0 mln zł. na jeden obiekt.

Razem koszty zagospodarowania terenów UP: 5,0 ÷ 15,0 mln zł.

6.3. Koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne

Wyznaczono nowe drogi publiczne lub ich fragmenty:

- droga 1KDD – 2 310 m² (dł. 220 m.b., bez konieczności wykupu 600 m² – działka gminna),
- droga 2KDD – 3 140 m² (dł. 310 m.b.),
- droga 3KDD – 2 270 m² (dł. 305 m.b.),
- droga 8KDD – 2 450 m² (dł. 245 m.b., bez konieczności wykupu – działka gminna),
- plac do zawracania na drodze 12KDD – 62 m² (poszerzenie fragmentu drogi wyznaczonej w planie obowiązującym),
- przedłużenie i plac do zawracania na drodze 15KDD – 310 m² (dł. 26 m.b.),
- przedłużenie drogi 17KDD – 510 m² (dł. 48 m.b., bez konieczności wykupu – działka gminna),
- droga 23KDD – 3 930 m² (dł. 375 m.b., z czego 282 m.b. z terenu rolnego, 93 m.b. z terenu P/U),
- przedłużenie i plac do zawracania na drodze 26KDD – 508 m² (dł. 73 m.b.).

Powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów dróg publicznych wyniesie 11 930 m². Uwzględnic należy jednak likwidację konieczności wykupu gruntu pod drogi wyznaczone w planie obowiązującym a nie ustalone w projekcie planu o powierzchni 6 270 m². Wynikowo **powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów dróg publicznych wyniesie 8 010 m².**

$$5\,627\text{ m}^2 \times 20\text{ zł} + 5\,378\text{ m}^2 \times 100\text{ zł} + 925\text{ m}^2 \times 150\text{ zł} - 6\,270\text{ m}^2 \times 100\text{ zł} = 162\,090\text{ zł}$$

Razem koszty wykupu gruntów pod drogi publiczne wynoszą 0,16 mln zł.

Powierzchnia gruntów potrzebnych do realizacji terenów usług publicznych UP wyniesie 6 260 m². Zakłada się koszty wykupu gruntów pod te tereny w wysokości 100 zł/m² (grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową).

Razem koszty wykupu gruntów pod tereny UP wynoszą 0,63 mln zł.

6.4. Koszty budowy dróg publicznych wraz z infrastrukturą (odwodnienie, oświetlenie)

W prognozie przyjęto następujące koszty wskaźnikowe:

- budowa chodnika - około 200 zł/m²,
- budowa drogi z kostki betonowej - około 350 zł/m²,
- budowa drogi o nawierzchni asfaltowej - około 300 zł/m²,
- budowa parkingu - około 350 zł/m²,
- budowa kanalizacji deszczowej DN 315 - około 2 000 zł/mb,
- budowa oświetlenia dróg – ok. 190 000 zł/km linii.

Odnosnie terenów UP przyjęto całkowity koszt realizacji inwestycji, w oparciu o Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych „Sekocenbud” oraz Scalone normatywy do wycen budynków i budowli wydawnictwa WACETOB Sp. z o.o. oraz analizy rynku.

Budowa dróg obejmuje, zależnie od projektowanych elementów zagospodarowania drogi – realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, terenów zieleni przyulicznej i rzędów drzew. Wydatki obejmują także koszt realizacji odwodnienia dróg.

Razem koszty realizacji dróg: **2,90 mln zł.**

W kosztach tych nie uwzględnia się tzw. „resztówek”, czyli fragmentów działek nie nadających się lub nie potrzebnych do dotychczasowego użytkowania w związku z realizacją celów publicznych, w tym szczególnie dróg.

6.5. Koszty budowy infrastruktury technicznej

W prognozie przyjęto następujące koszty wskaźnikowe:

- budowy sieci wodociągowej - około 1 000 zł/m.b.
- budowy kanalizacji bytowej - około 1 500 zł/m.b.

Długość sieci wodociągowej do realizacji - 800 m.b.

Długość sieci kanalizacji bytowej do realizacji - 700 m.b.

Razem koszty realizacji infrastruktury technicznej: **2,00 mln zł.**

Razem wydatki z budżetu wyniosą: 10,69 ÷ 20,69 mln zł

7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY

Zgodnie z art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2). Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa te nieruchomości i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust 10 ww. ustawy, spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne. Zgodnie z art. 37 ust 1 ww. ustawy, wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie wartości nieruchomości stanowią różnice między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Zgodnie z art. 37 ust 3 ww. ustawy, roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Z uwagi na ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów zakłada się brak powstania odszkodowań z tytułu art. 36 ust 3.

III. PODSUMOWANIE

Obszar opracowania objęty jest w znacznej części obowiązującym planem miejscowym. Przedstawiona prognoza stanowi analizę czynników mogących wpłynąć na skutki finansowe dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu. Skutki finansowe związane ze zmianami dochodowości oraz wartości terenów odniesiono do aktualnego stanu planistycznego i aktualnego stanu zagospodarowania terenu.

1. Wpływy do budżetu:

1.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej	0,09 mln zł
1.2 Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	4,36 mln zł
Wpływy łącznie: ok. 4,45 mln zł	

2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

2.1. wykup gruntów pod tereny UP	0,63 mln zł
2.2. realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów UP	5,0 ÷ 15,0 mln zł
2.3. wykup gruntów pod tereny dróg publicznych	0,16 mln zł
2.4. realizacja dróg publicznych	2,90 mln zł
2.5. realizacja infrastruktury technicznej	2,00 mln zł

Wydatki łącznie: ok. 10,69 ÷ 20,69 mln zł

W okresie objętym prognozą (10 lat) wydatki z budżetu przewyższają wpływy. Biorąc pod uwagę, że w obszarze planu wyznaczono kilka terenów usług publicznych oraz kilka nowych dróg publicznych oraz, że proces zabudowy nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych będzie rozciągnięty znacznie w czasie poza okres objęty prognozą, należy uznać, że relacje ekonomiczne postanowień planu są prawidłowe.