

## **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2” – tereny  
położone w miejscowościach:  
Grębiszew, Józefów**

Zamawiający – Gmina Mińsk Mazowiecki

Mińsk Mazowiecki, ul. Chełmońskiego 14  
UMOWA NR IPF 342/14/2010 z dn. 8 października 2010 r.

Projektant:

KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o.  
GADER sp. z o.o.

lipiec 2018

## **SPIS TREŚCI:**

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. WPROWADZENIE .....</b>                                          | <b>3</b>  |
| 1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY .....                                     | 3         |
| 2. PODSTAWA PRAWNA .....                                              | 4         |
| 3. KRYTERIA PRZYJĘTE DO SPORZĄDZENIA PROGNOZY FINANSOWEJ .....        | 4         |
| 4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ .....                    | 4         |
| 4.1. Charakterystyka obszaru .....                                    | 4         |
| 4.2. Przeznaczenie obszaru w obowiązujących planach miejscowych ..... | 5         |
| 4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu .....                    | 5         |
| <b>II. PROGNOZA .....</b>                                             | <b>7</b>  |
| 5. WPŁYWY DO BUDŻETU .....                                            | 7         |
| 5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej .....                        | 7         |
| 5.2. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej .....                        | 8         |
| 5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości .....           | 8         |
| 6. WYDATKI Z BUDŻETU .....                                            | 9         |
| 6.1. Koszty wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego .....      | 10        |
| 6.2. Koszty budowy infrastruktury technicznej .....                   | 11        |
| 7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY .....                         | 12        |
| <b>III. PODSUMOWANIE .....</b>                                        | <b>12</b> |

## I. WPROWADZENIE

Poniższe opracowanie stanowi **aneks** do prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóz, Borek Miński, Budy Barczackie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Ilówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Ilowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, wykonanej w grudniu 2011 r. przez dr. Jacka Bobińskiego.

Niniejszy aneks do prognozy wykonany został wyłącznie w zakresie korekt w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonych po zakończeniu prognozy z 2013 r. w wyniku zmian przepisów, w wyniku uzgodnień i uwag wniesionych w trybie procedury planistycznej oraz w związku z podziałem obszaru planu.

Obszar planu obejmuje – **etap „A2” – tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów**, tzn. część obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu uchwałami Rady Gminy Mińsk Mazowiecki nr XXXIV/176/10 z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóz, Borek Miński, Budy Barczackie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Ilówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Ilowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, nr XXV/224/13 z dnia 11 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóz, Borek Miński, Budy Barczackie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Ilówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Ilowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków i nr XXXIII/225/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóz, Borek Miński, Budy Barczackie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Ilówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Ilowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmieniona uchwałą nr XXV/224/13 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/176/10 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzóz, Borek Miński, Budy Barczackie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Ilówiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Ilowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy pozostaje bez zmian.

### 1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY.

Celem prognozy jest określenie potencjalnych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego etap „A2” – **tereny położone w miejscowościach: Grębiszew, Józefów**. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny z uchwałami jak w pkt.I, o powierzchni 196,74 ha, w tym w poszczególnych wsiach: Grębiszew – 125,40

ha i Józefów – 71,34 ha.

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. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) - 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 2003r. 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 2018-2027.
- Zakłada się, że Rada Gminy uchwali stawkę opłat z tytułu renty planistycznej oraz stawki podatku od nieruchomości na najwyższym, dopuszczalnym ustawowo poziomie.
- Wszystkie wpływy i wydatki budżetowe podawane są w cenach stałych 2017 r.

Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Mińsk Mazowiecki w 2017 r. (Uchwała nr XXV/177/16 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 27 października 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień z tego podatku na 2017 rok).

- Wartość gruntów rolnych w obszarze objętym planem przyjmuje się w wysokości 20 zł za 1 m<sup>2</sup>, wartość działek budowlanych niezabudowanych w obszarze uchwalanym przyjmuje się na poziomie 100 zł za 1 m<sup>2</sup> dla terenów mieszkaniowych i 150 zł za 1 m<sup>2</sup> dla terenów usługowych wzdłuż dróg ponadlokalnych. 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.
- Zakłada się, że inwestorami będą przede wszystkim podmioty indywidualne (nie inwestorzy instytucjonalni), a decyzje o inwestowaniu będą podejmowane w miejscach przypadkowych, w trudnym do określenia czasie.

## **4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ**

### **4.1. Charakterystyka obszaru**

Charakterystyka obszaru odpowiada charakterystyce zawartej w prognozie skutków finansowych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całego obszaru, wykonanej w 2011 r.

## 4.2. Przeznaczenie obszaru w obowiązujących mpzp.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów wsi Józefów, Grębiszew, Maliszew, Kluki, Wólka Iłowiecka, Iłowiec oraz Grabina w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XVIII/261/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 maja 2004 r.).

W planach tych na obszarze opracowania ustalono następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- MRj – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- MNu – zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- ZR – teren zabudowy rekreacyjnej,
- OS – teren obiektów sakralnych,
- U – teren usług,
- UT – teren usług turystyki,
- PU – teren produkcyjno-usługowy,
- ZCc – teren cmentarza czynnego.

Tabela nr 1. Przeznaczenie terenów w planach obowiązujących (w ha).

|           | Tereny inwestycyjne w obowiązujących mpzp | W tym:                                                               |                                |                       |
|-----------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|           |                                           | Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami | Tereny usług                   | Tereny infrastruktury |
| Grębiszew | 31,54                                     | MNu – 11,35, MNu,ZR – 0,17, MRj – 20,02                              | -                              | -                     |
| Józefów   | 61,41                                     | MNu,U – 10,87, MNu,ZR – 2,12, MRj – 32,61                            | PU – 8,33, U,UT – 3,98 ZC-3,50 |                       |

## 4.3. Przeznaczenie terenów w projekcie planu

Korekta ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do planu objętego prognozą z 2011 r., dotyczy:

**4.3.1. Ograniczenia obszaru opracowania** do wsi Grębiszew i Józefów. Pozostałe miejscowości opracowane będą jako następne etapy planu miejscowego.

### 4.3.2. Zmiany przeznaczenia terenów:

Tereny o przeznaczeniu mieszanym, gdzie funkcja zabudowy zagrodowej łączyła się z funkcjami zabudowy mieszkaniowej (tereny RM/MN/U), zostały podzielone, w taki sposób, że zabudowa zagrodowa została wydzielona jako funkcja podstawowa dla terenów, w których aktualnie działalność prowadzą czynni rolnicy. Dla pozostałych terenów jako funkcje podstawowe wskazano odpowiednio funkcje zabudowy mieszkaniowej. Dla terenów tych dopuszczono jedynie zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Największe znaczenie mają zmiany, wynikające z przeprowadzonej procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego dla części wnioskowanych gruntów (Decyzja nr 111/2016 – pismo nr RW-RM-II.7151.195.2014.MP z dn. 9 listopada 2016 r.), dla gruntów, dla których zgody nie uzyskano ustalono w planie funkcję lasu. Dla gruntów rolnych uzyskano Decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – pismo nr Gz.tr.602.417.2017 z dn. 26 stycznia 2018 r., zgodnie z którą Minister nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – dla gruntów tych ustalono w planie funkcję terenów rolnych.

Jeżeli chodzi o grunty leśne, dotyczy to m.in. terenów planowanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U czy jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i lotniskowej

MN/U/ML. Tereny takie znajdują się zarówno we wsi Grębiszew jak i Józefów. Również część terenów przeznaczonych w projekcie planu na cele zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (P/Uc) we wsi Grębiszew w wyniku tej procedury nie uzyskało zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i zostało zmienionych na tereny lasów.

Jeżeli chodzi zaś o tereny rolne, dotyczy to terenów planowanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U czy jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej MN/U/ML. Tereny takie znajdują się zarówno we wsi Grębiszew jak i Józefów. Grunty rolne klasy III, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, przeznaczono pod tereny rolne.

#### 4.3.3. Zmiany zapisów dla terenów

Wskaźniki zagospodarowania działki, takie jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna czy maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy nie uległy zmianom. Podobnie utrzymano parametry zabudowy, takie jak jej maksymalna wysokość. W projekcie planu zamieniono sformułowanie „dużych obiektów handlowych” na „obektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”, bez wpływu na ustalenia projektu planu. W projekcie planu dla gruntów rolnych i leśnych, dla których nie uzyskano zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne ustalono odpowiednio funkcję terenów rolnych i lasów.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r.

W projekcie planu na obszarze opracowania ustalono następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- tereny zabudowy usługowej U,
- tereny usług kultu religijnego UKR,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej MN/U/ML,
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej RM/U,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> P/Uc,
- tereny rolne R,
- tereny lasów L,
- tereny rowów melioracyjnych WM,
- teren cmentarza ZC,
- tereny komunikacji pieszo-jezdnej KPJ,
- tereny dróg publicznych KD.

Tabela nr 2. Przeznaczenie terenów w projekcie planu (w ha).

|           | Tereny inwestycyjne w projekcie mpzp | W tym:                                           |                                                       |                       |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
|           |                                      | Tereny mieszkaniowe                              | Tereny usług i produkcji                              | Tereny infrastruktury |
| Grębiszew | 98,88                                | MN/U/ML – 2,09,<br>MN/U – 79,72,<br>RM/U – 0,99  | U – 4,02,<br>P/U – 7,36,<br>P/Uc – 1,21,<br>ZC – 3,50 | -                     |
| Józefów   | 58,29                                | MN/U/ML – 23,91,<br>MN/U – 32,51,<br>RM/U – 1,81 | UKR – 0,06                                            | -                     |

## II. PROGNOZA

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

- Zmian wartości nieruchomości (skutkujących m.in. możliwością uzyskania wpływów z tzw. renty planistycznej).
- Opłaty adiacenckiej (będącej źródłem dochodów gminy z tytułu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ew. scaleń i podziałów nieruchomości).
- Zmian dochodowości nieruchomości (stanowiących potencjalne źródło dochodów w związku z możliwością naliczania wyższych stawek podatku od nieruchomości).
- Kosztów wykupu nieruchomości (stanowiących obciążenie lokalnego budżetu w przypadku konieczności wykupu przez gminę terenów przeznaczonych na lokalne inwestycje celu publicznego).
- 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. WPŁYWY DO BUDŻETU

### 5.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z orzecnictwem 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 **30%** wzrostu wartości. Tereny, które już były przeznaczone pod zabudowę i w projekcie planu nadal takimi pozostają nie stanowią źródła opłaty planistycznej.

Zakłada się wzrost wartości nieruchomości jako skutku uchwalenia planu. Jego ustalenia pozwalają bowiem zmiany w przeznaczeniu jak i możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości, korzystniejsze, niż można uzyskać na podstawie planu obowiązującego, szczególnie dotyczy to terenów obecnie przeznaczonych pod tereny rolne.

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. Ponieważ jednak w przeważającej większości tereny objęte planem miejscowym są niezagospodarowane oraz są własnością osób fizycznych obszar posiada duży potencjał wpływów z renty planistycznej.

Ze względu na sposób sprzedaży działek (pojedyncze, w bardzo różnym czasie i różnym położeniu), analizy demograficzne oraz dotychczasowe doświadczenia znajdujące potwierdzenie w raporcie NIK z 2009 r. dotyczącym wykorzystania instytucji renty planistycznej w Polsce, wprowadza się do prognozy dwie wielkości:

- rentę hipotetyczną,
- rentę realną (stanowiącą około 1/3 renty hipotetycznej).

Zgodnie z tym, wpływy z tytułu renty planistycznej w okresie 5 lat od uchwalenia planu wynosić mogą:

- renta hipotetyczna: około 3,34 mln. zł.
- **renta realna: około 1,0 mln. 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.

Wysokość opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nie została w gminie ustalona – brak jest stosownej uchwały rady gminy. Na podstawie tekstu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości i wobec tego brak jest podstaw do ustalenia w przyszłości opłat adiacenckich z tego tytułu.

Do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej i dróg również przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Opłata ma charakter fakultatywny, a możliwość jej ustalenia w drodze decyzji będzie od podjęcia przez radę gminy odpowiedniej uchwały w tej sprawie i stworzeniu warunków, o których mowa powyżej.

Wobec powyższego oraz w związku z tym, że w chwili sporządzania niniejszego opracowania brak jest danych wyjściowych do naliczenia opłaty adiacenckiej (nie ma uchwał rady gminy, w której ustalona została stawka procentowa opłat adiacenckich).

Hipotetycznie licząc wzrost wartości terenów budowlanych uzbrojonych w stosunku do nieuzbrojonych na około 30 procent, można pozyskać dla budżetu gminy około 120,0 tys. zł z 1 hektara.

Przy założeniu zagospodarowania obszaru w okresie objętym prognozą na poziomie do 30% nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych wpływy z tego tytułu mogą osiągnąć wielkość **około 4,0 mln zł**.

## 5.3. Wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Większość terenów w obszarze planu przeznaczone jest pod zabudowę mieszkaniową, część pod zabudowę usługową i produkcyjną. Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Mińsk Mazowiecki w 2017 r. tj.:

- grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 0,66 zł/m<sup>2</sup> powierzchni,
- grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty "zurbanizowane niezabudowane" oraz jako "tereny mieszkaniowe": 0,20 zł/m<sup>2</sup> powierzchni,
- grunty pozostałe 0,47 zł/m<sup>2</sup> powierzchni,
- budynki mieszkalne 0,50 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 19,20 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- gospodarczych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarstw domowych - 4,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- pozostałych - 7,68 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Wpływy z tytułu wzrostu podatku od powierzchni gruntu

W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie powierzchnia terenów usługowych i mieszkaniowych w stosunku do powierzchni wynikających z procesów przekształcania terenów nieużytków na tereny inwestycyjne na podstawie planów obowiązujących. Są to wpływy narastające. Ich wysokość jest zależna od



stopnia wypełnienia terenów budowlanych zabudową realizowaną na warunkach określonych w projekcie planu.

### 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).

Założono, że usługi zostaną rozwinięte na 30% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Przyjmuje się dla terenów mieszkaniowych 6 działek po 1500 m<sup>2</sup> na hektar i budynki o powierzchni użytkowej około 350 m<sup>2</sup> (popyt na większe występuje sporadycznie). Wydajność podatkowa maksymalna 1 hektara może osiągnąć wielkość 5100 zł.

Dla terenów usług komercyjnych przyjmuje się, zgodnie z projektem planu powierzchnię działki 3000 m<sup>2</sup>. i powierzchnie użytkową budynku około 1600-1700 m<sup>2</sup>. Maksymalna wydajność podatkowa z 1 hektara może osiągnąć wielkość około 110,0 tys. zł.

*Tabela nr 3. Hipotetyczne roczne wpływy z podatku od powierzchni gruntu po całkowitym wykorzystaniu możliwości jakie stwarzają ustalenia planu uchwalanego:*

| Przeznaczenie terenu w projekcie planu | Wzrost powierzchni (ha) | Maksymalna wydajność podatkowa z 1 hektara | Wpływy z podatku (mln zł) |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| Cele mieszkaniowe                      | 138,23                  | 5100                                       | 0,70                      |
| Cele produkcyjne i usługowe            | 0,33                    | 110000                                     | 0,04                      |
| <b>RAZEM</b>                           |                         |                                            | <b>0,74</b>               |

Ze względu na sposób budowania obiektów zarówno mieszkalnych jak i usługowych (raczej rozproszona w czasie i w przestrzeni działalność indywidualnych inwestorów niż inwestorów instytucjonalnych) nie należy oczekiwać pełnego wykorzystania możliwości jakie dają ustalenia planu. W okresie objętym prognozą przewiduje się wykorzystanie pod koniec okresu objętego prognozą do 30% nowych terenów wyznaczonych pod inwestycje.

**Prawdopodobna wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 1,8 mln. zł.**

**Razem wpływy do budżetu wyniosą: 6,8 mln zł**

## 6. WYDATKI Z BUDŻETU

W obszarze planu miejscowego zaplanowane zostały następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) drogowe: budowa dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) związane z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Gmina poniesie wydatki związane z:

- 1) wykupem gruntów pod drogi gminne;
- 2) budową dróg gminnych;
- 3) budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **6.1. Koszty wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego**

Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się wykup terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego – drogi gminne.

*Tabela nr 4. Zestawienie wydatków związanych z realizacją dróg gminnych*

| Lp        | Symbol terenu    | Klasa     | Szerokość w planie obowiązującym | Szerokość w projekcie planu | Elementy do realizacji                                                                                           | Długość w m (do realizacji sieci) |
|-----------|------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| GRĘBISZEW |                  |           |                                  |                             |                                                                                                                  |                                   |
| 1.        | <b>139KD-L</b>   | lokalna   | 10 m                             | 12 m                        | poszerzenie drogi o 2 m na długości 945 m                                                                        | ---                               |
| JÓZEFÓW   |                  |           |                                  |                             |                                                                                                                  |                                   |
| 2.        | <b>21.1KD-D</b>  | dojazdowa | 8 m                              | 10 m                        | poszerzenie drogi o 2 m na długości 240 m, realizacja drogi na długości 120 m (istn. dz. drogowa ma szer. 3,5 m) | 120                               |
| 3.        | <b>21.2KD-D</b>  | dojazdowa | ---                              | 8-10 m                      | realizacja drogi o szerokości 8 m na długości 310 m i o szerokości 10 m na długości 400 m                        | 710                               |
| 4.        | <b>21.3aKD-D</b> | dojazdowa | 8 m                              | 10 m                        | poszerzenie drogi o 2 m na długości 100 m                                                                        | ---                               |
| 5.        | <b>21.5KD-D</b>  | dojazdowa | ---                              | 10 m                        | realizacja drogi                                                                                                 | 110                               |

Równocześnie dla drogi 113KD-L nastąpiło zmniejszenie projektowanej szerokości z 12 m w planie obowiązującym do 10 m w projekcie planu (na długości 720 m), ze względu na istniejące zagospodarowanie, co oznacza rezygnację z wykupu gruntu pod drogę.

**Razem koszty wykupu gruntów pod drogi gminne (1,25 ha) wynoszą 0,45 mln zł.\***

\* Koszty wykupu terenów zależą od podstawy wyceny. Powyższą wycenę sporządzono przyjmując uśrednione dla terenu objętego planem ceny rynkowe gruntów budowlanych.

Stosując tzw. ceny transakcyjne w oparciu o par.36, pkt.4 znowelizowanego rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości ... (Dz.U. nr. 165 poz. 985 z 2011 r.) jeżeli były przypadki pozyskiwania przez gminę nieruchomości pod drogi na takiej podstawie – biorąc pod uwagę doświadczenia dotychczasowe, mogłoby to być 50 - 60 procent cen rynkowych.

### **6.2. Koszty budowy infrastruktury technicznej**

Inwestycjami lokalnymi, bezpośrednio związanymi z wdrożeniem zagospodarowania w oparciu o ustalenia sporządzanego planu (w odniesieniu do aktualnego stanu planistycznego), których realizacja wymagać będzie poniesienia nakładów finansowych przez gminę są:

- realizacja nowych dróg,
- poszerzenie dróg istniejących,

- realizacja uzbrojenia:
  - budowa wodociągu,
  - budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

### ***Koszty budowy dróg publicznych***

W prognozie przyjęto następujące koszty wskaźnikowe:

- budowa chodnika - około 220 zł/m<sup>2</sup>,
- budowa drogi z kostki betonowej - około 450 zł/m<sup>2</sup>,
- budowa drogi o nawierzchni asfaltowej - około 1000 zł/mb,

Drogi/ulice o szerokości w liniach rozgraniczających:

1. szerokość 8 m – około 310 mb;
2. szerokość 10 m – około 630 mb;
3. poszerzenie dróg w zabudowie istniejącej o 2 m – około 1 245 mb.

**Koszty budowy** (chodnik jednostronny, konstrukcja jezdni dostosowana do ruchu lekko-średniego i średniego, oświetlenie): **około 1,93 mln zł**

### ***Koszty budowy wodociągów i kanalizacji***

wobec braku sprecyzowania zarówno przebiegu jak i przekrojów przewodów oraz materiału przyjmuję, że będą to najczęściej stosowane dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i drobnych obiektów usługowych przekroje rur i materiał (wodociąg: PEHD 200 mm, kanalizacja: PVC 200 mm) a przebieg w liniach rozgraniczających dróg. Zakładam również, że skanalizowanie i zwodociągowanie nowych terenów nie powoduje potrzeby rozbudowy urządzeń zewnętrznych.

Przy tych założeniach szacunkowe koszty zwodociągowania i skanalizowania będą na poziomie:

- budowa kanalizacji sanitarnej - około 1 700 zł/mb,
- budowa kanalizacji deszczowej - około 2 400 zł/mb (zakłada się priorytet dla odwadniania powierzchniowego do rowów odwadniających lub z zastosowaniem innych rozwiązań retencji,
- budowa sieci wodociągowej - około 3 000 zł/mb.

\* Koszty budowy obiektów inżynierskich obciążające budżet gminy przyjmuje się w oparciu o Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych „Sekocenbud” III kw. 2017 r. (koszty obejmują robociznę, sprzęt, materiały, narzuty) przy uwzględnieniu korekt wynikających z analizy rynku zamówień publicznych.

\*\* Nie uwzględnia się przychodów operatorów sieci związanych z ich eksploatacją

**Koszty budowy: około 6,83 mln zł**

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>Razem wydatki z budżetu wynoszą: 9,21 mln zł</b> |
|-----------------------------------------------------|

## 7. INNE KOSZTY OBCIĄŻAJĄCE BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia planu mogą się pojawić roszczenia wynikające z rozbieżności jego ustaleń z ustaleniami planów obowiązujących.

Zgodnie z art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) 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, obowiązującego 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.

## III. PODSUMOWANIE

Obszar opracowania objęty jest aktualnymi, obowiązującymi planami miejscowym, w których ustalono przeznaczenie znacznie na cele inwestycyjne mniejszych powierzchni niż w projekcie planu. Dla terenów już zainwestowanych parametry zabudowy i zagospodarowania porównywalne z ustalonymi w analizowanym projekcie planu.

Przedstawiona prognoza stanowi analizę czynników mogących mieć wpływ na skutki finansowe dla budżetu gminy, wynikające z uchwalenia planu. Skutki finansowe związane ze zmianami dochodowości oraz wartości terenów odniesiono do aktualnego stanu planistycznego.

### 1. Wpływy do budżetu:

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1. Wpływy z tytułu renty planistycznej                        | 1,0 mln zł |
| 1.2 Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej                         | 4,0 mln zł |
| 1,3 Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości | 1,8 mln zł |

### 2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| 2.1. realizacja dróg publicznych:          |             |
| wykupy terenów prywatnych:                 | 0,45 mln zł |
| budowa ulic:                               | 1,93 mln zł |
| 2.2. realizacja infrastruktury technicznej | 6,83 mln zł |

**Wpływy łącznie: ok. 6,80 mln. zł.**

**Wydatki łącznie: ok.. 9,21 mln. zł.**

Prognozowane przychody dla budżetu gminy nie pozwalają na zbilansowanie wydatków w okresie objętym prognozą. Przewiduje się ich zbilansowanie w 14-ym roku po uchwaleniu planu. Biorąc pod uwagę, że znaczną powierzchnię planu zajmują tereny obecnie niezainwestowane, należy uznać, że relacje ekonomiczne postanowień planu są prawidłowe.

Terminy poniesienia tych kosztów limitowane są dwoma przepisami: art. 37. ust.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W budżecie gminy powinny się znaleźć środki na wykupy terenów przewidzianych w planie na cele publiczne już w 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się uchwały przyjmującej plan. To jest **około 0,45 mln. zł.**

Natomiast budowa dróg (realizacja celu publicznego) powinna się rozpocząć nie później niż 7 lat od wykupienia terenu i zakończyć w terminie 10 lat. W przypadku niedotrzymania tych terminów może zaistnieć konieczność zwrotu terenów właścicielowi (jako terenu zbędnego na konkretny cel publiczny). Dotrzymanie tych terminów wymaga posiadania przez gminę w budżecie **około 1,93 mln. zł, tj. 0,19 mln. zł. rocznie.**

Terminy budowy kanalizacji i wodociągów nie są limitowane. Skanalizowanie i zwodociągowanie nie jest też warunkiem zabudowy terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z ustaleniami tego planu. Koszty mogą być częściowo (podobnie jak koszty budowy dróg) rekompensowane opłatami za wzrost wartości nieruchomości „po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi”. Szybka budowa tych urządzeń jest jednak czynnikiem istotnie zwiększającym popyt na nieruchomości w gminie, zwiększa konkurencyjność gminy i nie powinna w związku z tym trwać dłużej niż 5-6 lat od uchwalenia planu. Po takim czasie należy się liczyć ze spadkiem zainteresowania inwestorów nieprzygotowanymi terenami w gminie. Taki okres dla budowy kanalizacji, wodociągów i dróg lokalnych przyjmuje się dla określenia korzyści/wpływów do budżetu w rezultacie uchwalenia planu.