

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego Etap „A5.1”
- tereny znajdujące się w miejscowości Królewiec**

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.

marzec 2019

SPIS TREŚCI:

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

I. WPROWADZENIE

Poniższe opracowanie stanowi **aneks** do prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowości: Anielew, Arynów, Barcząca, Brzöße, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, 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 „A5.1” - tereny znajdujące się w miejscowości Królewiec**, na podstawie uchwał 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, Brzöße, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, zmienionej uchwałami 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, Brzöße, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, 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, Brzöße, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, 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, Brzöße, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, Wólka Mińska, Janów, Ignaców, Zakole Wiktorowo, Stare Zakole, Zamienie, Żuków, oraz nr V.53.19 z dnia 21 marca 2019 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, Brzöße, Borek Miński, Budy Barcząckie, Budy Janowskie, Cielechowizna, Prusy, Chmielew, Chochół, Tartak, Dziękowizna, Dłużka, Gamratka, Grabina, Grębiszew, Gliniak, Huta Mińska, Iłowiec, Józefów, Karolina, Kluki, Królewiec, Mikanów, Maliszew, Marianka, Stara Niedziałka, Niedziałka Druga, Nowe Osiny, Osiny, Kolonia Janów, Podrudzie, Targówka, Wólka Iłowiecka, 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. oraz uchwałą nr XXXIII/225/17

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 „A5.1” - tereny znajdujące się w miejscowości Królewiec. Przedmiotem prognozy jest obszar zgodny z uchwałami jak w pkt.I, o powierzchni 154,61 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 2018 r. poz. 1945 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 2020-2029.
- Zakłada się, że Rada Gminy uchwali stawkę opłat z tytułu renty planistycznej oraz stawki podatku od nieruchomości na najwyższym, dopuszczalnym ustawowo poziomie.
- Stawki podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych przyjmuje się w wysokości obowiązującej w gminie Mińsk Mazowiecki w 2019 r. (Uchwała Nr II.7.18 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień z tego podatku).
- Wartość gruntów rolnych w obszarze objętym planem przyjmuje się w wysokości 20 zł za 1 m², wartość działek budowlanych niezabudowanych w obszarze uchwalanym przyjmuje się na poziomie 100 zł za 1 m² dla terenów mieszkaniowych i 150 zł za 1 m² 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 Arynów i Królewiec w Gminie Mińsk Mazowiecki (Uchwała Nr XX/406/04 Rady Gminy w Mińsku Mazowieckim z dnia 16 sierpnia 2004 r.).

W planie tym na obszarze opracowania ustalono następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- MRj – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- U – teren usług,
- PU - tereny produkcyjno- usługowe,
- OS – teren obiektów sakralnych,
- WZ – teren obiektów zaopatrzenia w wodę,
- RZ – tereny trwałych użytków zielonych,
- R – tereny rolne,
- Tereny dróg publicznych: KG – droga gminna klasy technicznej D, KD – droga wewnętrzna klasy technicznej D.

Zmiany, w stosunku do ustaleń tego planu miejscowego dotyczą zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zwiększenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

Tereny inwestycyjne w obowiązującym mpzp	W tym:			
	Tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Tereny produkcyjno-usługowe	Tereny usług sakralnych	Tereny infrastruktury
85,14	16,85 – MRj, 54,12 - MNu	13,36 - PU	0,49 - OS	0,32 - WZ

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 Brzózce i Żuków. Pozostałe miejscowości opracowane będą jako następne etapy planu miejscowego.

4.3.2. Zmiany przeznaczenia terenów:

Największe znaczenie mają zmiany, wynikające z przeprowadzonej procedury zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne oraz terenów rolnych na cele nierolnicze. w obszarze występują zarówno grunty rolne klasy III jak i grunty leśne. Dla gruntów rolnych w wyniku procedur uzyskano Decyzję w sprawie gruntów rolnych – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 lutego 2019 r. (pismo GZ.tr.602.344.2019). Grunty rolne w obszarze Etapu A5.1 uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele

nierolnicze w części, dla gruntów które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia ustalono funkcję terenów zabudowy zagrodowej i terenów rolnych. Dla gruntów leśnych w obszarze 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 które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia ustalono funkcję terenów lasów.

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 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U,
- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,**
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej RM/U,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
- tereny usług U,
- teren usług publicznych UP,
- teren usług kultu religijnego UKR,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U,
- teren obiektów specjalistycznej produkcji rolnej oraz usług związanych z rolnictwem RO,
- teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę IW,
- teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych IE,
- tereny rolne R,
- tereny lasów L,
- tereny rowów melioracyjnych WM,
- tereny dróg publicznych KD: KD-GP (drogi główne ruchu przyspieszonego), KD-Z (drogi zbiorcze), KD-L (drogi lokalne) i KD-D (drogi dojazdowe).

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

Tereny inwestycyjne w projekcie mpzp	W tym:			
	Tereny mieszkaniowe	Tereny usług i produkcji	Teren usług	Teren infrastruktury
129,42	4,51 – RM/U 103,58 – MN/U 10,63 - MN 0,55 – MW	4,81 – P/U 2,83 - RO	0,49 0 UKR 0,87 - U 0,40 - UP	0,20 - IW 0,55 - IE

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. WPLYWY DO BUDŻETU

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 **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 na 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 5,04 mln. zł.
- **renta realna: około 1,51 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 zależy 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 1,51 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 2019 r. tj.:

- grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków: 0,70 zł/m² powierzchni,
- grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty "zurbanizowane niezabudowane" oraz jako "tereny mieszkaniowe": 0,23 zł/ m² powierzchni,
- grunty pozostałe 0,49 zł/ m² powierzchni,
- budynki mieszkalne 0,53 zł/ m² pow. użytkowej,
- budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej: 19,50 zł/ m² powierzchni użytkowej,
- gospodarczych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarstw domowych - 4,40 zł/ m² powierzchni użytkowej,
- pozostałych - 7,90 zł/ m² 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).

Przyjmuje się dla terenów mieszkaniowych 6 działek po 1500 m² na hektar i budynki o powierzchni użytkowej około 350 m² (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 m². i powierzchnie użytkową budynku około 1600-1700 m². 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	Zmiana powierzchni (ha)	Maksymalna wydajność podatkowa z 1 hektara (tys. zł)	Wpływy z podatku (mln zł)
Cele mieszkaniowe*	33,89	5 100	0,17
Cele produkcyjno-usługowe	- 4,97	110 000	-0,55
Cele usługowe*	12,06	110 000	1,33
RAZEM			0,95

* Założono, że usługi zostaną rozwinięte na 20% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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 40% nowych terenów wyznaczonych pod inwestycje.

Prawdopodobna wielkość skumulowana (za całe 10 lat objętych prognozą), po uwzględnieniu stopnia zagospodarowania terenu ok. 2,38 mln. zł.

Razem wpływy do budżetu wyniosą: 5,40 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)
1.	25.3KD-D	Dojazdowa	10 m / ---	10 m	realizacja wschodniego odcinka drogi (istniejąca droga 3,5-5 m)	280 (0)
2.	25.4KD-D	Dojazdowa	10 m / ---	10 m	realizacja wschodniego odcinka drogi	655 (655)
3.	25.5KD-D	Dojazdowa	---	8 m	realizacja drogi	300 (0)
4.	25.6KD-D	Dojazdowa	10 m / ---	10 m	realizacja północnego odcinka drogi	160 (160)
5.	25.7KD-D	Dojazdowa	---	10 m	realizacja drogi	55 (0)

Razem koszty wykupu gruntów pod drogi gminne (1,28 ha) wynoszą 1,28 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 180 zł/m²,
- budowa drogi z kostki betonowej - około 350 zł/m²,
- budowa drogi o nawierzchni asfaltowej - około 820 zł/mb,

Drogi/ulice o szerokości w liniach rozgraniczających:

1. szerokość 10 m – około 1 150 mb;
2. szerokość 8 m – około 300 mb.

Koszty budowy (chodnik jednostronny, konstrukcja jezdni dostosowana do ruchu lekko-średniego i średniego, oświetlenie): **około 1,71 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. Zakłada się 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 1 400 zł/mb,
- budowa kanalizacji deszczowej - około 2 000 zł/mb,
- budowa sieci wodociągowej - około 2 500 zł/mb.

* Koszty budowy obiektów inżynierskich obciążające budżet gminy przyjmuje się w oparciu o Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych „Sekocenbud” III kw. 2018 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 sieci: około 2,54 mln zł

Razem wydatki z budżetu wynoszą: 5,53 mln zł

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 tę nieruchomość 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 aktualnym, obowiązującym planem miejscowym, w których ustalono przeznaczenie 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	1,51 mln zł.
1.2 Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej	1,51 mln zł.
1,3 Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości	2,38 mln zł

2. Wydatki będące bezpośrednim następstwem uchwalenia planu

2.1. realizacja dróg publicznych:	
wykupy terenów prywatnych:	1,28 mln zł
budowa ulic:	1,71 mln zł
2.2. realizacja infrastruktury technicznej	2,54 mln zł

Wpływy łącznie: ok. 5,40 mln. zł.

Wydatki łącznie: ok.. 5,53 mln. zł.

Prognozowane przychody dla budżetu gminy pozwalają na zbilansowanie wydatków w 11-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 **1,28 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 1,71 mln. zł, tj. 0,17 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.