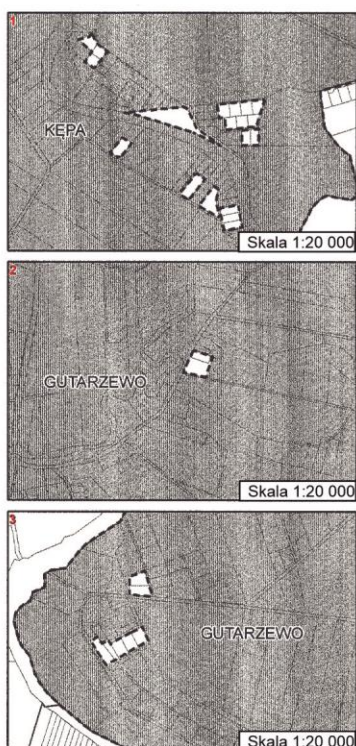




PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Sochocin, dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi:
Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie,
Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy.



granice terenów objętych planem



numer fragmentu obszaru objętego planem
przedstawionego na powiększeniu w skali 1:20 000

Sochocin, wrzesień 2023

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA	4
3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA.....	5
3.1. AKTUALNE PRZEZNACZENIE TERENU	5
3.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU	5
4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU	9
4.1. PROGNOZA WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY SOCHOCIN	9
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA	9
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA	11
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	12
4.1.4. PRZYCHÓD ZE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY	13
4.2. PROGNOZA WPLYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY SOCHOCIN	14
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	14
4.2.2. ODSZKODOWANIA	14
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH	15
5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH.....	15
6. PODSUMOWANIE	16

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XIX/151/2020 z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych. Obowiązek jej sporządzenia wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które nie mają wpływu ani autor opracowania ani władze gminy.

Bilans przychodów i wydatków przedstawiony w prognozie może odbiegać od rzeczywistego rozkładu wpływów i kosztów.

2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowią m.in. następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;”*. Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”*
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 23 grudnia 2021 r., Poz. 2404). Zgodnie z §10 „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:*
 - 1) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania o których mowa w art. 36 ustawy;*
 - 2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
 - 3) *wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”*
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 344);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2267);

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XIX/151/2020 z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy;
- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XLVIII/319/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Sochocin;

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin” (przyjęte uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.);
- ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy.

3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA

3.1. Aktualne przeznaczenie terenu

Analizowane obszary, dla których sporządza się niniejszy projekt planu, objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku oraz trzema następującymi zmianami tego planu:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Południe” dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikła, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy zatwierdzona Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Wschód” dla terenów położonych we wsiach: Bołęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy, zatwierdzona Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Zachód” dla terenów położonych we wsiach: Baraki, Budy Gutarzewskie, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Koliszewo, Podsmardzewo i Smardzewo, zatwierdzona Uchwałą Nr V/38/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.

3.2. Projektowane przeznaczenie terenu

Zakres funkcji opracowywanego projektu planu jest w przeważającej części zgodny z planem obowiązującym. Dla obszaru objętego planem ustalono następujące funkcje:

Biele

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- U.P - tereny usług, magazynów i produkcji,
- PW - tereny produkcji energii (elektrownia wiatrowa),
- RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
- ZL - tereny lasów,

ZLD - tereny docelowo przeznaczone do zalesień,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDGP - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ciemińewo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
RZ - tereny rolnicze i zielen naturalna,
ZL - tereny lasów,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDGP - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Gutarczewo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zielen naturalna,
ZPz - tereny zabytkowych parków podworskich,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Kępa

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,

US - tereny sportu, rekreacji i wypoczynku,

U.P - tereny usług, magazynów i produkcji,

RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,

ZL - tereny lasów,

ZLD - tereny docelowo przeznaczone do zalesień,

Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,

ZE - tereny użytków ekologicznych,

WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),

WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Kuchary Królewskie

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,

ZL - tereny lasów,

Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,

WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Kuchary Żydowskie

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,
U.P - tereny usług, magazynów i produkcji,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
ZP - tereny zieleni urządzonej,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Milewo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
U.P - tereny usług, magazynów i produkcji,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KL - tereny obsługi komunikacji lotniczej - lądowisko,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wycinki

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
PF - tereny produkcji energii (elektrownia słoneczna),
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDGP - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Żelechy

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,

ZL - tereny lasów,

Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,

WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

KDGP - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego,

KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na dochody gminy Sochocin

4.1.1. Opłata planistyczna

Opłata planistyczna dotyczy nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Naliczenie opłaty planistycznej jest uwarunkowane dokonaniem zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu.

W projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami MN, ML, RM, U, US, U.P, PF, PW i KL założono opłatę planistyczną w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, natomiast dla terenów oznaczonych symbolami RZ, ZP, ZPz, Z, ZL, ZLD, ZE, WS, WR, KDZ, KDL, KDD i KDW, założono opłatę 0%. Jednoznaczne oszacowanie wartości nieruchomości i obliczenie ewentualnego jej wzrostu nastąpi w momencie opracowania operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W niniejszej prognozie przyjęto założenie, że dla nowoprojektowanych terenów inwestycyjnych, średni wzrost wartości gruntów wyniesie 20 zł/m².

Po przeanalizowaniu dotychczasowych możliwości inwestycyjnych oraz stopnia dotychczasowego zagospodarowania terenów objętych projektem planu, wyszczególniono następujące jednostki mogące podlegać opłacie planistycznej:

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
Biele				
4MN	20	0,65	20%	26000
5MN	20	0,50	20%	20000
5U.P	20	2,91	20%	116400
Ciemniewo				
1MN	20	0,73	20%	29200
3MN	20	0,60	20%	24000
7MN	20	0,72	20%	28800
8MN	20	0,95	20%	38000
1ML	20	0,21	20%	8400
2ML	20	0,18	20%	7200
3ML	20	0,60	20%	24000
4ML	20	0,60	20%	24000
5ML	20	0,97	20%	38800
6ML	20	0,49	20%	19600
1U	20	1,95	20%	78000
Gutarzewo				
1MN	20	0,32	20%	12800
3ML	20	0,36	20%	14400
5ML	20	2,89	20%	115600
20ML	20	4,37	20%	174800
1U	20	1,10	20%	44000
Kępa				
3MN (część)	20	0,67	20%	26800
14MN	20	1,10	20%	44000
1ML	20	1,01	20%	40400
2ML	20	0,93	20%	37200
3ML	20	0,83	20%	33200
22ML	20	0,19	20%	7600
Kuchary Królewskie				
1MN	20	0,69	20%	27600
2MN	20	1,59	20%	63600
3MN	20	0,51	20%	20400
4MN	20	1,33	20%	53200
1ML	20	0,32	20%	12800
2ML	20	0,61	20%	24400
3ML	20	2,31	20%	92400
4ML	20	1,06	20%	42400
5ML	20	1,02	20%	40800
Kuchary Żydowskie				
1MN	20	0,44	20%	17600
2MN	20	0,58	20%	23200
9MN	20	0,30	20%	12000
1ML	20	0,12	20%	4800
2ML	20	0,39	20%	15600
3ML	20	0,25	20%	10000
4ML	20	0,81	20%	32400
5ML	20	0,74	20%	29600
6ML	20	2,78	20%	111200

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
10ML	20	0,60	20%	24000
11ML	20	0,57	20%	22800
12ML	20	0,11	20%	4400
14ML	20	0,64	20%	25600
15ML	20	0,16	20%	6400
36ML	20	0,66	20%	26400
37ML	20	1,20	20%	48000
38ML	20	2,26	20%	90400
Milewo				
1MN	20	0,48	20%	19200
2MN	20	0,47	20%	18800
6MN	20	0,46	20%	18400
7MN	20	0,70	20%	28000
16MN	20	0,62	20%	24800
17MN	20	0,97	20%	38800
18MN	20	0,91	20%	36400
19MN	20	0,89	20%	35600
20MN	20	1,22	20%	48800
21MN	20	0,56	20%	22400
22MN (część)	20	0,78	20%	31200
5U	20	0,35	20%	14000
1U.P	20	0,62	20%	24800
Wycinki				
1MN	20	0,67	20%	26800
1U	20	0,85	20%	34000
2U	20	0,18	20%	7200
3U	20	2,21	20%	88400
1PF	20	2,39	20%	95600
2PF	20	2,99	20%	119600
Żelechy				
1MN	20	0,66	20%	26400
2MN	20	0,79	20%	31600
3MN	20	0,76	20%	30400
4MN (część)	20	0,43	20%	17200
5MN	20	0,17	20%	6800
Razem:				2760400

Przyjmując wariant, w którym 5% wyżej wyszczególnionych terenów, zostanie zbytych przed upływem 5-ciu lat od momentu uchwalenia planu, prognozowana wysokość wpływów z tytułu opłaty planistycznej wynieść może ok: 138 tys. zł.

4.1.2. Opłata adiacencka

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego

Zgodnie z art.98a ust.1, ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty

roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed dokonaniem podziału, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszej opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości w wyniku podziału nieruchomości, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej

Zgodnie z rozdziałem 7 (dział III) ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia 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. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszej opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

4.1.3. Podatek od nieruchomości

Podatek od budynków

Ustalenia projektu planu stwarzają możliwość powstania nowej zabudowy. Przyrost powierzchni użytkowej budynków będzie generował dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych.

Rada Gminy Sochocin określiła w drodze Uchwały Nr XLVIII/319/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. następujące wysokości stawek podatku od budynków:

- 1) od budynków mieszkalnych lub ich części – od 1m² powierzchni użytkowej 0,78 zł;
- 2) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1m² powierzchni użytkowej 22,00 zł.

Przyjęto założenie, że na terenie zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, oraz zabudowy produkcyjnej i magazynów, powstaną budynki o następującej orientacyjnej powierzchni zabudowy:

Nazwa miejscowości	Oznaczenie jednostki	Orientacyjna powierzchnia użytkowa nowopowstałej zabudowy (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Wielkość podatku (zł)
Biele	MN	1700	0,78	1326
	U.P	2910	22	64020
Ciemniewo	MN	4500	0,78	3510
	ML	3050	0,78	2379
	U	1950	0,66	1287
Gutarczewo	MN	480	0,78	374,4
	ML	7620	0,78	5943,6
	U	1100	22	24200
Kępa	MN	2650	0,78	2067
	ML	2960	0,78	2308,8
Kuchary Królewskie	MN	6180	0,78	4820,4
	ML	5320	0,78	4149,6
Kuchary Żydowskie	MN	1980	0,78	1544,4
	ML	11290	0,78	8806,2
Milewo	MN	12090	0,78	9430,2
	U, U.P	970	22	21340
Wycinki	MN	1000	0,78	780
	U	3240	22	71280
Żelechy	MN	4210	0,78	3283,8
				Razem: 232850

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków, na obszarze objętym planem, wynieść może ok. 232,9 tys. zł rocznie.

4.1.4. Przychód ze zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy

Nie przewiduje się wpływów z tytułu zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy Sochocin, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarczewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy, ponieważ w obszarze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w sporządzanym projekcie planu, nie występują działki gminne do sprzedaży.

4.2. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na wydatki gminy Sochocin

4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej

Przy realizacji rozwiązań proponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Sochocin, największe potencjalne koszty, jakie będzie musiało ponieść gmina Sochocin, wynikać będą z konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy.

Powyższe inwestycje realizowane będą ze środków budżetowych gminy. Koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej będą rozłożone w czasie, zaś ich wielkość będzie można określić dopiero w momencie przystąpienia do procesu inwestycyjnego.

Należy podkreślić, iż nie analizowano wydatków budżetu gminy z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Analizując średnie ceny dotyczące budowy dróg i infrastruktury technicznej, dokonano obliczeń orientacyjnych kosztów ich realizacji przy następujących założeniach:

- średni koszt budowy drogi wraz z poboczymi i zjazdami do gospodarstw: 1000 zł/mb;
- średni koszt budowy sieci wodociągowej o średnicy 90-125 mm: 350 zł/mb;

Na obszarze objętym opracowywanym planem występują następujące inwestycje z w/w zakresu:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Koszt urządzenia drogi (zł) [dł. odcinka]	Koszt urządzenia sieci wodociągowej (zł) [dł. odcinka]	Całkowity koszt (zł)
Kępa	2.KDD	162000 (162)	-	162000
	5.KDD	323000 (323)	43750 (125)	366750
Kuchary Żydowskie	5.KDD	545000 (545)	-	545000
Milewo	1.KDD	415000 (415)	45500 (130)	460500
Żelechy	2.KDD	390000 (390)	-	390000
	3.KDD	-	105000 (300)	105000
Razem:				2029250

Prognozowany koszt związany z urządzeniem infrastruktury drogowej, wynieść może: 2 mln 29,3 tys. zł.

4.2.2. Odszkodowania

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy, nie nastąpi obniżenie wartości nieruchomości, na skutek którego właściciele mogliby skorzystać z prawa żądania od gminy odszkodowania równego obniżenia wartości nieruchomości. Nie wystąpi również konieczność oferowania nieruchomości zamiennych dla ewentualnych roszczeń właścicieli.

4.2.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych

Część terenów przewidzianych w projekcie planu pod realizację dróg publicznych, stanowią własność prywatną, a ich wykup będzie związany z wydatkami z budżetu gminy.

Za działkę gruntu wydzieloną w planie na urządzenie nowej drogi publicznej przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu, a gminą. Wartość tego gruntu można ustalić biorąc za cenę 1m² gruntu, z którego wydzielono ten teren. W niniejszej prognozie przyjęto że za 1m² gruntu pod realizację dróg, odszkodowanie wyniesie połowę średniej ceny rynkowej gruntu na obszarze planu tj. 28,00 zł/m².

Po przeanalizowaniu projektu planu, wyszczególniono następujący teren który będzie podlegać wykupowi w celu realizacji dróg publicznych:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia do wykupu (ha)	Przyjęta wartość wykupu (zł/m²)	koszt wykupu (zł)
Kuchary Żydowskie	5.KDD	0,5340	28	149520
Milewo	1.KDD	0,1180		33040
			Razem: 182560	

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntów pod projektowane drogi publiczne wynieść może: ok. 182,6 tys. zł.

5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Suma (zł)
Dochody	370 870 zł
Renta planistyczna	138 020 zł
Opłata adiacencka w wyniku podziału	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku budowy urządzeń infr. tech.	0 zł
Podatek od budynków	232 850 zł
Przychód ze zbycia nieruchomości	0 zł
Wydatki	2 211 810 zł
Realizacja infrastruktury technicznej	2 029 250 zł
Odszkodowania	0 zł
Wykup gruntów	182 560 zł
RÓŻNICA:	- 1 840 940 zł

6. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Sochocin, nie przewiduje znaczących zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu. Mimo konieczności poniesienia kosztów, wynikających głównie z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, realizacja przedmiotowego planu uatrakcyjni tereny inwestycyjne oraz zapewni możliwość osiągnięcia przez gminę dochodu w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości.

Koszt realizacji infrastruktury drogowej, wynieść może ok. 2 mln 29,3 tys. zł. Konieczność wykupu gruntów pod nowoprojektowane odcinki dróg, to wydatek w kwocie ok. 182,6 tys. zł.

Uchwalenie w/w planu, przybliży moment wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy. Wielkość podatku zależeć będzie od wielkości nowo realizowanych budynków oraz od sposobu ich użytkowania, a jego wysokość będzie znana w momencie zakończenia inwestycji. Przy założeniach przyjętych w niniejszej prognozie, dodatkowe wpływy do budżetu gminy Sochocin, w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości, wynieść mogą około 232,9 tys. zł rocznie. Dodatkowo należy również pamiętać, iż wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały i będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia.

Wzrost wartości nieruchomości, wynikający z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Sochocin, dotyczący nieruchomości zbytych w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu, zostanie opodatkowany tzw. rentą planistyczną. Prognozowane wpływy wynikające z jej naliczenia wynieść mogą ok. 138 tys. zł.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt ogłoszeń w prasie, koszt materiałów geodezyjnych oraz koszt sporządzenia projektu planu).