

# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin  
(dla działek o numerach ewidencyjnych 108/4 i 454/4)**

Sochocin, grudzień 2021

## SPIS TREŚCI

<b>1. WSTĘP.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA.....</b>	<b>5</b>
3.1. AKTUALNE PRZEZNACZENIE TERENU .....	5
3.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU .....	5
<b>4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU .....</b>	<b>5</b>
4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY SOCHOCIN	5
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA .....	5
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA .....	6
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	7
4.1.4. PRZYCHÓD ZE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY .....	7
4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY SOCHOCIN	7
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	7
4.2.2. ODSZKODOWANIA.....	7
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH .....	8
<b>5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH.....</b>	<b>8</b>
<b>6. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>8</b>

## 1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Sochocinie Nr XXV/204/2021 z dnia 6 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin.

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 2021 r. poz. 741 ze zm.).

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 2021 r. poz. 741 ze zm.). 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 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1587). Zgodnie z §11 „*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 2020, poz. 1990 ze zm.);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 38);

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Rady Miejskiej w Sochocinie Nr XXV/204/2021 z dnia 6 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin;
- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XXI/157/2020 z dnia 30 listopada 2020 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 2019 r.;
- ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin.

### **3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA**

#### **3.1. Aktualne przeznaczenie terenu**

Dla analizowanego obszaru, obowiązuje uchwała nr XVI/101/2005 Rady Gminy w Sochocinie z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin. Zgodnie z w/w planem, teren oznaczony symbolem 1P/Ug przeznacza się pod przemysł i usługi gospodarcze.

#### **3.2. Projektowane przeznaczenie terenu**

Zakres funkcji opracowywanego projektu planu jest w przeważającej części zgodny z planem obowiązującym. Obszar objęty przedmiotowym planem oznaczono symbolem U i przeznaczono pod zabudowę usługową. Dla w/w terenu ustalono następujące przeznaczenie:

- podstawowe: realizacja usługi mieszkalnictwa zbiorowego (hotel, hotel pracowniczy, motel, pensjonat);
- uzupełniające: realizacja usług w zakresie administracji, handlu, kultury i gastronomii oraz garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; Dopuszcza się zieleń urządzone oraz zabudowę garażową i gospodarczą, realizowaną jako wolnostojącą, wbudowaną lub zespoloną z bryłą budynku usługowego.

### **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 terenu zabudowy usługowej, założono opłatę planistyczną w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości. Jednoznaczne oszacowanie wartości nieruchomości i obliczenie ewentualnego jej wzrostu nastąpi w momencie opracowania operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Biorąc pod uwagę charakter ustaleń projektu planu w stosunku do dotychczasowych możliwości inwestycyjnych, niniejsza prognoza nie przewiduje wzrostu wartości nieruchomości, na skutek którego mogła by zostać naliczona opłata planistyczna.

#### **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 XXI/157/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. następujące wysokości stawek podatku od budynków na rok 2021:

- 1) od budynków mieszkalnych lub ich części – od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 0,66 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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 18,70 zł.

Przyjęto założenie, że na terenie zabudowy usługowej oznaczonym w projekcie planu symbolem U, powstaną budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni użytkowej wynoszącej 350 m<sup>2</sup>. Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków, na obszarze objętym planem, wynieść może ok. 6,5 tyś. 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 dla terenu oznaczonego literami ABCD, ponieważ w obszarze sporządzanego 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**

Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z powyższym pominięto w niniejszym opracowaniu prognozowanie wydatków z tego tytułu, a także nie przewiduje się wydatków związanych z wykupem gruntów.

#### **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 dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin, 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

W wyniku uchwalenia przedmiotowego planu, nie nastąpi konieczność wykupu gruntów pod realizację celów publicznych.

### 5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Suma (zł)
<b>Dochody</b>	<b>6 500 zł</b>
Renta planistyczna	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku podziału	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku budowy urządzeń infr. tech.	0 zł
Podatek od budynków	6 500 zł
Przychód ze zbycia nieruchomości	0 zł
<b>Wydatki</b>	<b>0 zł</b>
Realizacja infrastruktury technicznej	0 zł
Odszkodowania	0 zł
Wykup gruntów	0 zł
<b>RÓŻNICA:</b>	<b>+ 6 500 zł</b>

### 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. Realizacja przedmiotowego planu uatrakcyjni teren inwestycyjny oraz zapewni możliwość osiągnięcia przez gminę dochodu w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości.

Uchwalenie w/w planu, przybliży moment wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy. Wielkość podatku zależy 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 6,5 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.

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).