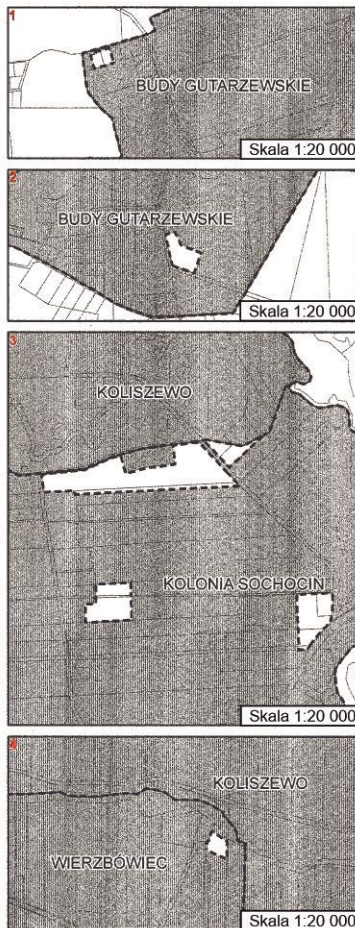






PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Sochocin, dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi:
Baraki, Budy Gutarzewske, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec,
Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec.



 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	10
4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY SOCHOCIN	10
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA	10
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA	12
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	12
4.1.4. PRZYCHÓD ZE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY	14
4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY SOCHOCIN	14
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	14
4.2.2. ODSZKODOWANIA	15
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/152/2020 z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Baraki, Budy Gutarzewskie, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec, Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz.1130 w związku z art.67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o p.z.p. z dnia 7 lipca 2023r),

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz.1130 w związku z art.67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o p.z.p. z dnia 7 lipca 2023r). 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 (Dz.U.2024.0.1145 t.j);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U.2024.0.1572).

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XIX/152/2020 z dnia 19 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Baraki, Budy Gutarzewskie, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec, Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec;
- 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: Baraki, Budy Gutarzewskie, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec, Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec.

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, Kołożąb, 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: Bolęcín, 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, Ciemnowo, Gutarzewo, Kępa, Koliszewo, Podsmardzewo, i Smardzewo zatwierdzona Uchwałą Nr V/38/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.;
- zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Sochocin” dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin, zatwierdzona Uchwałą Nr V/39/2015 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:

Baraki

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,

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,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Budy Gutarzewskie

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
RZ - tereny rolnicze i zielen naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
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.

Koliszewo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zielen naturalna,
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,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Kolonia Sochocin

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,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
ZD - tereny ogrodów działkowych
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.

Kondrajec

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
ZLD - tereny docelowo przeznaczone do zalesień,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
IO - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja (oczyszczalnia ścieków),
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.

Podsmarzdewo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,

RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,

ZL - tereny lasów,

Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,

WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),

WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rzy

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,

RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,

ZL - tereny lasów,

ZE - tereny użytków ekologicznych,

WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

IW - tereny infrastruktury technicznej –wodociągi,

KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,

KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Smardzewo

MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
UO - teren usług edukacji
UR - teren usług kultu religijnego
U.P - tereny usług, magazynów i produkcji
PF - tereny produkcji energii (elektrownia słoneczna),
PW - tereny produkcji energii (elektrownia wiatrowa)
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZCc - tereny cmentarzy czynnych
ZP - tereny zieleni urządzonej
ZL - tereny lasów,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów)
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
IW - tereny infrastruktury technicznej –wodociągi,
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.

Wierzbówiec

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U.P - tereny usług, magazynów i produkcji
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
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,
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 MW, MN, ML, RM, U, UO, UR, U.P, PF i PW założono opłatę planistyczną w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, natomiast dla terenów oznaczonych symbolami IW, IO, RZ, ZP, Z, ZCc, ZL, ZLD, ZE, ZD, WS, WR, KDGP, KDG, 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)
Baraki				
5MN	20	0,67	20%	26800
7MN	20	0,21	20%	8400
3ML	20	0,69	20%	27600
4ML	20	0,27	20%	10800
1U	20	1,01	20%	40400
Budy Gutarzewskie				
6ML (część)	20	0,46	20%	18400
Koliszewo				
1MN	20	0,26	20%	10400
4MN	20	0,35	20%	14000
7MN	20	0,45	20%	18000
8MN	20	0,25	20%	10000
9MN	20	0,35	20%	14000
1ML	20	0,25	20%	10000
2ML	20	0,25	20%	10000
1U	20	1,55	20%	62000
2U	20	0,49	20%	19600
Kolonia Sochocin				

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
1MN	20	0,36	20%	14400
3MN	20	0,38	20%	15200
4MN	20	0,76	20%	30400
Kondrajec				
4MN	20	0,66	20%	26400
6MN	20	1,07	20%	42800
7MN	20	0,30	20%	12000
8MN	20	0,36	20%	14400
12MN	20	0,32	20%	12800
1ML	20	0,61	20%	24400
2ML	20	0,61	20%	24400
1U	20	0,77	20%	30800
2U	20	1,09	20%	43600
Podsmardzewo				
5MN (część)	20	0,51	20%	20400
6MN	20	0,96	20%	38400
7ML	20	12,34	20%	493600
10ML	20	1,33	20%	53200
11ML	20	1,29	20%	51600
Rzy				
1MN	20	0,45	20%	18000
2MN	20	1,22	20%	48800
3MN	20	2,18	20%	87200
4MN	20	1,76	20%	70400
7MN (część)	20	0,42	20%	16800
10MN	20	0,34	20%	13600
5ML (część)	20	0,46	20%	18400
2U	20	0,29	20%	11600
Smardzewo				
1MN	20	0,51	20%	20400
2MN	20	0,43	20%	17200
5MN	20	0,30	20%	12000
6MN	20	0,49	20%	19600
8MN (część)	20	0,41	20%	16400
16MN (część)	20	0,21	20%	8400
19MN	20	0,70	20%	28000
20MN (część)	20	1,23	20%	49200
22MN (część)	20	0,28	20%	11200
1U	20	0,08	20%	3200
1PF	20	1,11	20%	44400
2PF	20	2,82	20%	112800
Wierzbówiec				
1MN	20	0,98	20%	39200
2MN	20	1,10	20%	44000
4MN	20	0,32	20%	12800
3ML	20	0,24	20%	9600
2U.P	20	1,07	20%	42800
Razem: 2025200				

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: 101,3 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 niniejszym 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 niniejszym 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)
Baraki	MN	1320	0,78	1029,6
	ML	960	0,78	748,8
	U	1000	22	22000
Budy Gutarzewskie	ML	460	0,78	358,8
Koliszewo	MN	2490	0,78	1942,2
	ML	500	0,78	390
	U	2040	22	44880
Kolonia Sochocin	MN	2250	0,78	1755
Kondrajec	MN	4065	0,78	3170,7
	ML	1220	0,78	951,6
	U	1860	22	40920
Podsmardzewo	MN	2200	0,78	1716
	ML	14960	0,78	11668,8
Rzy	MN	9550	0,78	7449
	ML	460	0,78	358,8
	U	290	22	6380
Smardzewo	MN	6840	0,78	5335,2
	U	100	22	2200
Wierzbówiec	MN	3600	0,78	2808
	ML	240	0,78	187,2
	U.P	1070	22	23540
Razem: 179790				

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków, na obszarze objętym planem, wynieść może ok. 179,8 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: Baraki, Budy Gutarzewskie, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec, Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec, 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 pobocznymi 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)
Budy Gutarzewskie	1.KDD	1220000 (1220)	70000 (200)	1290000
Koliszewo	2.KDD	1272000 (1272)	307300 (878)	1579300
	3.KDD	1343000 (1343)	-	1343000
Podsmardzewo	2.KDD	1290000 (1290)	168000 (480)	1458000
	4.KDD	594000 (594)	140000 (400)	734000
Rzy	2.KDD	415000 (415)	-	415000
	3.KDD	875000 (875)	-	875000
Razem: 7694300				

Prognozowany koszt związany z urządzeniem infrastruktury drogowej, wynieść może: 7 mln 694,3 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: Baraki, Budy Gutarzewskie, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec, Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec, 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/m ²)	koszt wykupu (zł)
Koliszewo	2.KDD	0,7750	28	217000
Koliszewo	3.KDD	0,1690		47320
Podsmardzewo	2.KDD	0,0210		5880
Podsmardzewo	4.KDD	0,0800		22400
				Razem: 292600

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntów pod projektowane drogi publiczne wynieść może: ok. 292,6 tys. zł.

5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Suma (zł)
Dochody	281 050 zł
Renta planistyczna	101 260 zł
Opłata adiacencka w wyniku podziału	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku budowy urządzeń infr. tech.	0 zł

Podatek od budynków	179 790 zł
Przychód ze zbycia nieruchomości	0 zł
Wydatki	7 986 900 zł
Realizacja infrastruktury technicznej	7 694 300 zł
Odszkodowania	0 zł
Wykup gruntów	292 600 zł
RÓŻNICA:	- 7 705 850 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 około 7 mln 694,3 tys. zł. Konieczność wykupu gruntów pod nowoprojektowane odcinki dróg, to wydatek w kwocie ok. 292,6 tys. zł.

Uchwalenie w/w planu, przybliży moment wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy. Wielkość podatku zależęć 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 179,8 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. 101,3 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).