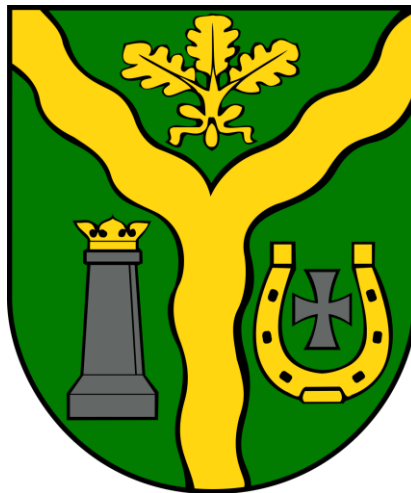


Wójt Gminy Klembów

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”**



***Autor opracowania:**
mgr inż. Rafał Musiałek*

Klembów, 2024-2025

<u>1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY</u>	<u>3</u>
1.1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	3
1.2. ŹRÓDŁA INFORMACJI	3
1.3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
1.4. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
<u>2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM</u>	<u>4</u>
2.1. POŁOŻENIE I ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
2.2. PRZEZNACZENIA TERENÓW W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
<u>3. WYDATKI GMINY.....</u>	<u>4</u>
3.1. WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPEM GRUNTÓW POD DROGI	5
3.2. WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ UKŁADU DROGOWEGO	5
3.3. WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	6
<u>4. DOCHODY GMINY.....</u>	<u>6</u>
4.1. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU WYBUDOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	6
4.2. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	6
4.3. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	7
4.4. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	7
4.5. DOCHODY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI.....	8
<u>5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW.....</u>	<u>8</u>
<u>6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE</u>	<u>8</u>

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY

1.1. Podstawy formalno-prawne

Sporządzenie prognozy skutków finansowych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Zakres prognozy określa z kolei 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).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w związku z Uchwałą nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”.

1.2. Źródła informacji

- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Klembów;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Klembów;
- Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dobczyn;
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”;
- Analiza cen lokalnego rynku nieruchomości;
- Cenniki branżowe;
- Literatura fachowa.

1.3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru projektu planu zlokalizowanego w obrębie Dobczyn, o łącznej powierzchni ok. 21,8 ha. Obszar ten sąsiaduje z ul. Mazowiecką oraz ul. Willową, a także z terenem zamkniętym przez który przebiega linia kolejowa.

1.4. Cel i zakres opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma na celu określenie wydatków i przychodów dla gminy Klembów jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu. Wskazanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego pozwoli na właściwe zaplanowanie budżetu gminy Klembów.

Zakres opracowania dotyczy określenia z jednej strony wartości zobowiązań finansowych gminy w odniesieniu do zmian w prawie własności gruntu pod projektowany układ drogowy, realizacji infrastruktury technicznej i budowy dróg, a z drugiej strony

korzyści ekonomicznych dla gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego zmianą przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz sumarycznie – bilansu dochodów i wydatków Gminy Klembów, związanych z uchwaleniem projektu planu miejscowego.

W zaistniałej sytuacji, w ramach niniejszej prognozy, wziąć pod uwagę należy również obowiązujący plan miejscowy w miejscowości Dobczyn, którego ustalenia od momentu jego wejścia w życie rodzą konsekwencje finansowe, zarówno w zakresie wydatków jak i wpływów do budżetu gminy Klembów.

2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

2.1. Położenie i istniejący stan zagospodarowania terenu

Obszar objęty projektem planu miejscowego zlokalizowany w południowej części gminy Klembów w miejscowości Dobczyn. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobczyn w gminie Klembów, przyjęty Uchwałą nr XXXII.407.2018 Rady Gminy Klembów z dnia 27 marca 2018 r. Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu przede wszystkim aktualizację układu drogowego wraz ze zmianą kategorii poszczególnych dróg. Projekt planu miejscowego uwzględnia również planowany przebieg inwestycji drogowej polegającej na budowie wiaduktu w ciągu drogi powiatowej nad linią kolejową – dotyczy to terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem KDZ.

2.2. Przeznaczenia terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Sporządzany projekt planu ustala następujące funkcje zagospodarowania terenu:

- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- KDZ – teren drogi zbiorczej;
- KDD – teren drogi dojazdowej;
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. WYDATKI GMINY

Średnie ceny nieruchomości w gminie Klembów w miejscowości Dobczyn oraz w najbliższej okolicy od miejscowości Dobczyn (w promieniu do 5 km obrębu) wahają się w zależności od lokalizacji, powierzchni, dostępności inwestycyjnej, uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stopnia zagospodarowania działki. Średnią wartość ceny transakcyjnej 1 m² gruntów rolnych przyjęto w wysokości 30 zł/m² a dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową 380

zł/m². Do analiz wykorzystano portale internetowe, w którym zamieszczone są oferty sprzedaży nieruchomości.

3.1. Wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi

Wydatki wynikające z projektowanego układu drogowego wylicza się zgodnie z § 36 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – „wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni (...)”.

W przypadku przedmiotowego projektu planu miejscowego większość dróg gminnych publicznych, które zostały wskazane w projekcie planu, są własnością gminy Klembów, a ich wydzielenie i konsekwencje finansowe wynikają z dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla Dobczyna. Jedynie w przypadku drogi oznaczonej symbolem 2KDD (która w dotychczas obowiązującym planie stanowi drogę wewnętrzną), konsekwencją przyjęcia nowego planu miejscowego będzie wykup działek pod poszerzenie tejże drogi, które dotychczas nie zostały wydzielone oraz wykupione na rzecz Gminy Klembów. Łączna powierzchnia fragmentów działek, które przewidziane zostały pod poszerzenie drogi 2KDD wynosi 425 m². Na potrzeby niniejszej prognozy przyjęto wartość 1m² działki przeznaczonej pod poszerzenie drogi – 20 zł (stawka przyjęta na podstawie wykupów pod poszerzenie dróg w gminie Klembów).

$$425 \text{ m}^2 \times 20 \text{ zł/m}^2 = 8\,500 \text{ zł}$$

Ogólna wartość wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi: **8 500 zł**

3.2. Wydatki związane z budową układu drogowego

Konsekwencje finansowe wynikające z realizacji przyjętych ustaleń planu miejscowego obejmują budowę drogi 2KDD oraz 3KDD – drogi te w dotychczas obowiązującym planie miejscowym były drogami wewnętrznymi. W tym miejscu należy wskazać, iż mimo że drogi te miały status dróg wewnętrznych, to ich ewentualna budowa również wiązała by się z kosztami wynikającymi z uchwalenia planu miejscowego dla miejscowości Dobczyn. Ta sama sytuacja dotyczy pozostałych dróg objętych przedmiotowym projektem planu miejscowego, które zostały wskazano jako drogi wewnętrzne (tj. 1KR i 2KR). Ich ewentualna budowa również będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy Klembów. W ramach niniejszej prognozy zasymulowano wydatki związane z budową dróg gminnych publicznych.

Pozostałe drogi objęte planem, zarówno publiczne jak i wewnętrzne, wynikają z ustaleń poprzedniego planu miejscowego, zatem wszelkie koszty budowy tychże dróg nie wynikają bezpośrednio z projektu nowego projektu planu miejscowego.

W przypadku drogi KDZ, która stanowi rezerwę terenu dla budowy wiaduktu w ciągu drogi powiatowej, pomija się obliczenia, bowiem koszty związane z budową drogi nie obciążą budżetu gminy Klembów.

Dla ww. odcinków dróg gminnych 2KDD i 3KDD wskazuje się realizację jezdni lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5 m w klasie nośności KR2. Koszt realizacji takiej inwestycji przyjmuje się średnio na poziomie 1900 zł za metr bieżący. Powyższe założenia

stanowią jedynie prognozę ewentualnych kosztów budowy dróg i w tych kwestiach należy je rozpatrywać.

2KDD: $700 \text{ mb} \times 1900 \text{ zł/m}^2 = 1\,330\,000 \text{ zł}$

3KDD: $380 \text{ mb} \times 1900 \text{ zł/m}^2 = 722\,000 \text{ zł}$

W związku z powyższym koszty dróg gminnych są równe: **2 052 000 zł.**

3.3. Wydatki związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej

W związku z opracowaniem i przyjęciem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w planie miejscowym realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym polegających na wydłużeniu niezbędnych sieci czy przyłączy lub ewentualną przebudowę tychże sieci. Budowa sieci infrastruktury technicznej wynika z przyjętego w 2018 r. planu miejscowego dla miejscowości Dobczyn. Wobec powyższego, w ramach niniejszej prognozy nie wskazuje się wydatków związanych z budową sieci w związku z uchwaleniem planu miejscowego, gdyż wszystkie tereny objęte planem posiadają status budowlany na bazie poprzednich procedur planistycznych.

Ogólna wartość zobowiązań związanych z realizacją infrastruktury na przedmiotowym terenie: **0 zł**

4. DOCHODY GMINY

4.1. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania infrastruktury technicznej

Zgodnie z art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Dotychczas Rada Gminy Klembów nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wyniku wybudowania sieci infrastruktury technicznej, zatem nie ma podstaw do naliczenia tejże opłaty.

Wzrost wartości gruntów z tytułu opłaty adiacenckiej w wyniku wybudowania infrastruktury: **0 zł**

4.2. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości

Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami właściciele nieruchomości lub użytkownicy wieczysti mogą zostać obciążeni opłatą adiacencką jeżeli w wyniku podziału wzrośnie wartość nieruchomości. Rada Gminy Klembów podjęła Uchwałę nr XXVII/156/2004 Rady Gminy Klembów z dnia 26 października 2004 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wyniku podziału

nieruchomości, ustalając ją na poziomie 20%. Na potrzeby niniejszej prognozy założono że podział działek w ciągu 10 lat obejmie ok. 3 większych nieruchomości dotychczas niepodzielonych.

Wzrost wartości gruntów z tytułu opłaty adiacenckiej w wyniku podziału nieruchomości:

Wartość przed podziałem:

$$31\,500\text{ m}^2 \times 270\text{ zł} = 8\,505\,000\text{ zł}$$

Wartość po podziale:

$$31\,500\text{ m}^2 \times 380\text{ zł} = 11\,970\,000\text{ zł}$$

Wysokość opłaty adiacenckiej:

$$(11\,970\,000\text{ zł} - 8\,505\,000\text{ zł}) \times 20\% = \underline{\underline{693\,000\text{ zł}}}$$

4.3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Uchwalenie planu wpływa bezpośrednio na wartość nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje 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% wartości wzrostu nieruchomości”.

Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi „różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem”.

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 4, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W przypadku przedmiotowego opracowania nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, bowiem od 2018 r. obowiązuje plan miejscowy dla miejscowości Dobczyn, który przeznacza działki w obszarze planu na cele budowlane (budownictwo jednorodzinne). Wobec powyższego, przyjęcie nowego planu miejscowego nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.

„opłata planistyczna” wyniesie: **0 zł**

4.4. Dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości

Opracowany projekt planu miejscowego nie spowoduje wzrostu podatku od nieruchomości, bowiem przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego są tożsame w stosunku do ustaleń planu miejscowego dla miejscowości Dobczyn, obowiązującego od 2018 r. Biorąc pod uwagę powyższe nie zostaną zmienione przeznaczenia terenów, zatem nie ma podstaw do prognozowania wzrostu dochodów z tytułu opracowania nowego projektu planu miejscowego.

4.5. Dochody związane z obrotem nieruchomościami

W związku z przyjęciem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się transakcje nieruchomości na obszarze nim objętym. Nastąpi więc wzrost podatku z tytułu zawartych nowych transakcji w formie aktów notarialnych tj. podatku od czynności cywilnoprawnych. Na potrzeby niniejszej prognozy założono, że transakcje te dotyczyć będą działek w terenach MNW, o łącznej powierzchni: 13 000 m²

$$13000 \text{ m}^2 \times 380 \text{ zł} \times 2\% = 98\,800 \text{ zł}$$

Podatek od czynności cywilnoprawnych: **98 800 zł**

5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW

Nr	Wydatki – rodzaj inwestycji	Koszty realizacji
1	Wykup gruntów pod drogi	8 500
2	Budowa układu drogowego	2 052 000
3	Budowa infrastruktury technicznej	0
RAZEM		2 060 500
Nr	Dochody - źródła	Wartość
1	Opłata planistyczna i adiacencka	693 000
2	Wzrost podatku od nieruchomości	0
3	Podatek od czynności cywilnoprawnych	98 800
RAZEM		791 800
SALDO		-1 268 700

6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE

Wielkości przyjęte do obliczeń w niniejszej prognozie mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie realizacji planu miejscowego jak również po wejściu w życie planu miejscowego. Przedstawione w prognozie dochody stanowią przybliżoną wartość dochodów, jakie może uzyskać gmina w okresie 10 lat od uchwalenia planu. Dochody te mogą być wyższe lub niższe, w zależności od tempa obrotu nieruchomościami na terenach

przeznaczonych do zagospodarowania oraz od ilości nowo powstałych budynków na obszarze objętym planem. Wydatki z budżetu gminy również zostały zasymulowane, ich ostateczna wartość będzie uzależniona od ilości i rodzaju inwestycji, jakie zostaną przeprowadzone w obszarze planu.