

*URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o.o.
z siedzibą w Łodzi, ul. Rojna 39 lok. 74, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353
adres do korespondencji: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1005, 90-608 Łódź, tel. 509959368, biurogard@gmail.com*

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW DLA WYBRANYCH DZIAŁEK
POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: 11 LISTOPADA, PUŁTUSKIEJ,
GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO, RATUSZOWEJ, KOMISJI
EDUKACJI NARODOWEJ, SZPITALNEJ, ZAPOLE, ŻŁOTYCH
KŁOSÓW, 3 MAJA ORAZ ALEI RÓŻ**

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

podstawa opracowania: umowa Nr PGN.271.67.2017 zawarta w dniu 19 stycznia 2018 r.
z Gminą Wyszków

autorzy opracowania:

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu
mgr **Małgorzata Ukleja**, mgr inż. **Sylwia Miszczak**, mgr **Karolina Merk**,
Tomasz Mikołajczyk - projektanci planu
mgr **Małgorzata Ukleja** - autor prognozy skutków finansowych*

Łódź, wrzesień 2019 r.

Spis treści

1. Wstęp.....	3
1.1 Podstawa oraz przedmiot opracowania	3
1.2 Specyfika i zainwestowanie obszaru opracowania	4
1.3 Struktura własności	5
1.4 Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
2. Obciążenia finansowe gminy	7
2.1 Obciążenia finansowe wynikające z negatywnych skutków dotyczących bezpośrednio nieruchomości.....	7
2.2 Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego	8
2.3 Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.....	8
2.4 Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych.....	8
2.5 Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej.....	8
2.6 Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji	9
2.7 Pozostałe obciążenia	9
2.8 Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	9
3. Zyski gminy	9
3.1 Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej.....	9
3.2 Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich	10
3.3 Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości	11
3.4 Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych.....	13
3.5 Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziale w podatku od osób fizycznych i prawnych.....	13
3.6 Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	13
4. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	13
5. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie	14

1. Wstęp

1.1 Podstawa oraz przedmiot opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest zgodnie z zapisami art. 17 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Jej zakres rzeczowy reguluje § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z powyższymi aktami prawnymi, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

- 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 na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Prawne i finansowe skutki uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą zarówno gmin jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem. Ponoszone przez gminę skutki finansowe uchwalenia planu determinowane są przede wszystkim określonymi w planie kierunkami zmian przeznaczenia terenów. Prowadzą one do zmian wartości nieruchomości, powodują konieczność wykupu nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego oraz umożliwiają zbycie nieruchomości pozostających w zasobie samorządu. Jednocześnie zmiany wartości oraz transakcje przeprowadzane w ich wyniku na lokalnym rynku nieruchomości, poprzez system opłat ustawowych oraz system podatkowy, posiadają bezpośredni wpływ na budżet gminy.

Koszty ponoszone przez gminę oraz dochody wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiadają odmienny zakres i charakter, ujawniają się w różnym czasie i rozmiarze. Podstawowe kategorie kosztów i dochodów przedstawiono poniżej, natomiast szczegółowo omówiono je w dalszej części niniejszego dokumentu.

Obciążenia finansowe gminy:

- Wynikające z negatywnych skutków dotyczących bezpośrednio nieruchomości;
- Spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego;
- Wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- Związane z kosztami rozbudowy układu drogowego;
- Związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej;
- Związane z obsługą procesu planowania i inwestycji.

Zyski gminy:

- Opłata planistyczna;
- Opłaty adiacenckie;
- Podatek od nieruchomości;
- Sprzedaż gruntów gminy;
- Dochód z obrotu nieruchomościami oraz udział w podatku od osób fizycznych i prawnych.

Niniejsza prognoza opracowana jest w perspektywie 5-letniej.

1.2 Specyfika i zainwestowanie obszaru opracowania

Projekt planu obejmuje dwanaście terenów zlokalizowanych w różnych częściach miasta Wyszkowa. Obszar 1 jest najbardziej wysuniętym na północ obszarem spośród wszystkich analizowanych terenów. Położony przy ulicy Leśnej. Składa się z kilkunastu niezagospodarowanych działek. Od zachodu sąsiaduje z ogródkami działkowymi a od strony wschodniej z terenami produkcyjno-przemysłowymi. Powierzchnia obszaru to ok. 0,3495 ha. Obszar 2 stanowi fragment drogi powiatowej - ulicy Świętojańskiej, ograniczonej ulicami: Dworcową - od południa i Henryka Sienkiewicza - od północy. W okolicy terenu dominuje szeregowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa. Powierzchnia obszaru to ok. 1,08 ha.

Obszary 3A i 3B znajdują się w centralnej części miasta Wyszkowa w pobliżu ulic: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego. Na obszarze 3A występuje szeregowa zabudowa usługowa. Obszar 3B łączy zabudowę usługową i mieszkaniową. Na skrzyżowaniu ulic: 11 Listopada i Pułtuskiej zlokalizowana jest centrum handlowe Plaża. Wzdłuż ulicy 11 Listopada znajduje się zabudowa szeregowa na której funkcjonują punkty handlowo-usługowe. Obszary 3A i 3B otacza zabudowa mieszkaniowa w formie kilkunastokondygnacyjnych bloków, domów jednorodzinnych jak również obiektów usługowych. Powierzchnia obszaru 3A to ok. 0,2295 ha, a 3B ok. 0,7531 ha.

Obszar 4 zlokalizowany jest na skrzyżowaniu ulic Jutrzenki i Zapole. Stanowi dwie działki, na których występuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Powierzchnia obszaru to ok. 0,1398 ha.

Obszar 5 to teren usługowy w całości użytkowany przez Ligę Obrony Kraju. Na terenie znajduje się m.in. plac manewrowy oraz budynki zapewniające obsługę administracyjną i techniczną związane z charakterem prowadzonej działalności. W pobliżu przepływa rzeka Bug. Obszar przylega do Miejskiego Parku Ferdynanda Wazy. Powierzchnia obszaru to ok. 0,8422 ha.

Obszary 6A, 6B, 6C, 6D położone są w południowej części miasta Wyszkowa. Obszar 6A położony jest przy skrzyżowaniu ulic: Zapole i Serockiej. Zarówno na obszarze objętym planem jak w okolicy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast bezpośrednio za terenem zlokalizowana jest nowa zabudowa wielorodzinna w formie bloku. Obszar 6B ma postać zieleni nieurządzonej. Otoczenie tego obszaru stanowi od północy i południa zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, od południowego zachodu produkcyjno-magazynowa. Obszar 6C tworzy niezagospodarowana działka. W otoczeniu występują zróżnicowane formy zagospodarowania tj. usługi komercyjne, usługi zdrowia, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar zlokalizowany jest przy ulicy 3 Maja. Obszar 6D stanowi pas działek wzdłuż ulicy Żłoty Kłósów. W większości jest to obszar niezagospodarowany. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która występuje na działce nr 2637/12 przyjmuje postać dwukondygnacyjnego budynku krytego dachem wielospadowym. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i tereny nieużytkowane pokryte jest roślinnością synantropijną. Powierzchnia obszarów to kolejno: 0,4285 ha, 11,841 ha, 0,3266 ha i 0,8810 ha.

Obszary 7A i 7B położone są przy ul. 3-go Maja. Sąsiadują od północnego wschodu z terenem usługowym, który pełni obecnie funkcję ośrodka terapeutycznego oraz z granicą miasta od północnego zachodu (po drugiej stronie ulicy). Południowo-zachodnie sąsiedztwo stanowi zabudowa wielorodzinna, natomiast od południowego wschodu graniczy z obszarem zieleni nieurządzonej oraz zadrzewioną skarpą. Obszary 7A i 7B posiadają zabudowę wielorodzinną, będącą obecnie w fazie budowy. Łączna powierzchnia terenów wynosi 0,3278 ha.

Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około **17,20 ha**.

1.3 Struktura własności

Na przedmiotowym terenie wszystkie działki posiadają uregulowany stan prawny. Struktura własności jest rozproszona pomiędzy Skarb Państwa będące w części w użytkowaniu wieczystym, Powiat Wyszkowski, Województwo Mazowieckie, Gminę Wyszków w części w użytkowaniu wieczystym oraz własność osób fizycznych. Grunty będące własnością osób fizycznych łącznie obejmują ponad 71% powierzchni terenu. Szczegółowo strukturę własności przedstawiono w Tabeli 1.

Tabela 1 - Struktura własności obszaru objętego projektem planu

Forma własności	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni terenu [%]
Własność Skarbu Państwa	2,68	15,58
Własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym	0,33	1,92
Własność Powiatu Wyszkowskiego	0,93	5,41
Własność Województwa Mazowieckiego	0,01	0,06
Własność Gminy Wyszków	0,46	2,67
Własność Gminy Wyszków oddane w użytkowanie wieczyste	0,50	2,91
Własność osób fizycznych	12,29	71,45
Razem	17,20 ha	100 %

Źródło: opracowanie własne na podstawie wypisów z Rejestru Gruntów z 05.09.2017 r., 13.09.2017 r., 14.11.2017 r., 31.01.2018 r., uzyskanych z Urzędu Miejskiego w Wyszkanie

1.4 Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu wyróżnione na rysunku planu symbolami literowymi:

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu wyróżnione na rysunku planu symbolami literowymi:

- **1.MN-10.MN** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których określono m.in.:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,01-07 w zależności od terenu;
 - minimalna wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 20%, 30%, 45% i 50% w zależności od terenu;
 - maksymalną wysokość budynków:
 - dla terenów 1.MN-7.MN jedna kondygnacja nadziemne oraz nie większa niż 5 m;
 - dla terenów 8.MN-9.MN dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 11 m;
 - dla terenu 10.MN dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 10 m;
- **1.MW-6.MW** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla których określono m.in.:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,5 - 4,0 w zależności od terenu;
 - minimalna wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 20% i 25% w zależności od terenu;
 - wysokość budynków:
 - dla terenów 1.MW cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m;
 - dla terenu 2.MW sześć kondygnacji oraz nie większa niż 20 m;

- dla terenu 3.MW sześć kondygnacji naziemnych oraz nie większa niż 20 m z dopuszczeniem dominanty nie większej niż 8 kondygnacji i wysokości całkowitej nie większej niż 26 m;
- dla terenu 4.MW trzy kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 12 m;
- dla terenu 5.MW dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 9 m;
- dla terenu 6.MW cztery kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 14 m z dopuszczeniem dominanty nie większej niż 5 kondygnacji i wysokości całkowitej nie większej niż 20 m;
- **1.U/MN-4.U/MN** - Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których określono m.in.:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,1 - 2,0 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków: dwie kondygnacje naziemne i 12 m, dwie kondygnacje i 11 m oraz trzy kondygnacje naziemne i 14 m - w zależności od terenu;
- **1.U/MW** - Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego określono m.in.:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,5 - 3,8;
 - minimalną wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków: trzy kondygnacje naziemne i 14 m;
- **1.MW/U-3.MW/U** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, dla których określono m.in.:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,5 - 2,5 w zależności od terenu;
 - minimalną wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków:
 - dla terenu 1.MW/U trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
 - dla terenu 2.MW/U, cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m;
 - dla terenu 3.MW/U dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 10 m;
- **1.U** - Teren zabudowy usługowej, dla którego określono m.in.:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,2 - 0,3;
 - minimalną wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 20%;
 - maksymalną wysokość budynków: cztery kondygnacje i 15 m;
- **1.PU** - Tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo-składową, dla których określono:
 - wartość współczynnika intensywności zabudowy: 0,6 - 2,5;
 - minimalną wartość wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie: 10%;
 - maksymalną wysokość budynków: nie większa niż 15 m, z dopuszczeniem nie więcej niż 25 m dla masztów i kominów;
- przestrzeni publicznej, które współtworzą tereny dróg publicznych:
 - tereny 1.KDZ i 2.KDZ - przeznaczone jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej,
 - tereny 1.KDD i 2.KDD - nowoprojektowane przeznaczone do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej.

W zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego projekt planu ustala m.in.:

- w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”;
- w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie;

- w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
 - zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła;;
- w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
 - rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych.

Projekt planu ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 30% dla terenów: 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.U/MN, 1.U/MW, 1.PU;
- 0% dla pozostałych terenów.

W projekcie planu nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Obciążenia finansowe gminy

2.1 Obciążenia finansowe wynikające z negatywnych skutków dotyczących bezpośrednio nieruchomości

Negatywne skutki dotyczące bezpośrednio nieruchomości, powstałe w wyniku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują koszty odszkodowań bądź wykupów, jakie gmina zmuszona będzie przeprowadzić na rzecz właścicieli bądź użytkowników wieczystych gruntów, z których korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Zasady realizacji roszczeń regulują Art. 36 i 37 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Dla obszaru objętego planem obowiązuje:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa zatwierdzona Uchwałą Nr XXVIII/199/2008 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 października 2008 r.;
- Zmiana do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzona Uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkowie zatwierdzony Uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 31 marca 2011 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 21 lipca 2011 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/383/17 Rady

Miejskiej w Wyszkuwie z dnia 18 maja 2017 r.

W planie nie występują tereny, których wartość ulegnie obniżeniu z powodu jego uchwalenia. Z tej przyczyny obciążenia finansowe związane z realizacją ww. roszczeń **nie wystąpią**.

2.2 Obciążenia spowodowane wykupem nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego

Konieczność realizacji zadań celu publicznego przez gminę wynika wprost z zadań własnych gminy określonych w art. 7 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.). Gmina zobowiązana jest realizować m.in. zadania z zakresu budowy i utrzymania gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego, a także sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

W związku z faktem, że grunty niezbędne do realizacji zadań celu publicznego są własnością gminy przyjęto, iż ww. koszty **nie wystąpią**.

2.3 Obciążenia wynikające z konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Projekt planu nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Na przedmiotowym obszarze **nie występuje** konieczność przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości związanych z realizacją zadań publicznych.

2.4 Obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych

W projekcie niniejszego planu przewidziano budowę nowych ulic (1.KDD i 2.KDD). Urządzenie, utrzymanie i remonty dróg należą do zadań własnych gminy i są finansowane z jej budżetu.

W przypadku przedmiotowego obszaru przewiduje się, że gmina Wyszkuw poniesie wydatki na realizację inwestycji drogowych. Do obliczeń przyjęto cenę 200 zł budowy 1m² drogi. W tabeli uwzględniono koszty w wysokości 5%, wynikające z nieprzewidzianych zdarzeń, jakie mogą wystąpić w związku z realizacją inwestycji Sklasyfikowano je w pozycji koszty inne. Szacunkowe koszty związane z urządzeniem terenów publicznych przedstawiono w Tabeli 2.

Tabela 2 - Szacunkowe koszty urządzenia terenów publicznych

Oznaczenie terenu w planie	Powierzchnia projektowanej jezdni [m ²]	Koszt urządzenia drogi [zł]	Koszty inne (5%)	Koszt całkowity urządzenia drogi [zł]
1.KDD	192	38 400	1 920	40 320
2.KDD	1 713	342 600	17 130	359 730
Suma kosztów				400 050 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żłoty Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż (wrzesień 2019 r.)

Z tabeli 4 wynika, iż obciążenia związane z kosztami urządzenia terenów publicznych **wyniosą 400 050 zł**.

2.5 Obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej

Teren objęty projektem planu jest w całości uzbrojony w istniejące sieci infrastruktury technicznej. Na przedmiotowym obszarze nie jest konieczna budowa nowych sieci infrastruktury

technicznej oraz rozbudowa już istniejących, tak więc gmina jest w stanie realizować zadania własne bez konieczności prowadzenia nowych inwestycji.

Z tej przyczyny obciążenia związane z kosztami jej budowy **nie wystąpią**.

2.6 Obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji

Koszty z tej kategorii obejmują wykonanie wycen dla ustalenia rekompensat oraz nabycia nieruchomości, a także koszt sporządzenia samego planu miejscowego. W związku z tym, iż w niniejszym projekcie planu, nie wystąpi konieczność wypłacenia rekompensat oraz nabycia nieruchomości przez gminę koszty te nie wystąpią. Jedynym kosztem związanym z obsługą procesu planowania i inwestycji, jaki będzie zmuszona ponieść gmina jest koszt wykonania projektu planu miejscowego.

Całkowite obciążenia związane z obsługą procesu planowania i inwestycji wyniosą:

24 500 zł.

2.7 Pozostałe obciążenia

Całkowite pozostałe obciążenia, w związku z brakiem możliwości określenia horyzontu czasowego ich realizacji, uznaje się, iż **nie wystąpią**.

2.8 Koszty całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Suma kosztów całkowitych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie:

400 050 zł + 24 500 zł = 424 540 zł

3. Zyski gminy

3.1 Zyski gminy wynikające z opłaty planistycznej

Zgodnie z zapisami Art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Opłatę planistyczną ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zaczął obowiązywać. Jest ona naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem bądź zmianą planu. Opłatę ustala burmistrz w drodze decyzji, podejmowanej niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości lub ich części występuje na terenach, w stosunku, do których ustalenia projektu planu są bardziej korzystne niż ustalenia planu obowiązującego.

W związku z tym, że tereny, dla których ustalono opłatę planistyczną położone są w różnych miejscach gminy Wyszków oraz ich przeznaczenia są różne to ciężko oszacować zmiany w ich wartości. Do prognozy przyjęto:

- dla terenów 1.MW, 5.MW i 6.MW średnią cenę 1m² dla poprzedniego przeznaczenia na 100 zł, dla obecnego zaś 150 zł. Przyjęto, zatem wzrost wartości o 50 zł za 1 m² gruntu;
- dla terenów 2.MW, 3.MW, 4.MW, 2.MW/U średnią cenę 1m² dla poprzedniego przeznaczenia na 40 zł, dla obecnego zaś 150 zł. Przyjęto, zatem wzrost wartości o 110 zł za 1 m² gruntu;
- dla terenu 3.MW i 4.MW średnią cenę 1m² dla poprzedniego przeznaczenia na 130 zł, dla obecnego zaś 150 zł. Przyjęto, zatem wzrost wartości o 20 zł za 1 m² gruntu;
- dla terenu 1.U/MN i 4.U/MN średnią cenę 1m² dla poprzedniego przeznaczenia na 100

zł, dla obecnego zaś 120 zł. Przyjęto, zatem wzrost wartości o 20 zł za 1 m² gruntu.

Tabela 3 - Dochody z tytułu opłaty planistycznej

Oznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia terenu [m ²]	Zmiany wprowadzone w projekcie planu	Wzrost wartości nieruchomości [zł]	Wartość opłaty planistycznej [zł]	Prognozowany współczynnik obrotu	Prognozowana na opłata planistyczna [zł]
1.MW	9 460	zmiana z przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	473 000	141 900	0,3	42 570
4.MW	1 596		79 800	23 940		7 182
5.MW	1 682		84 100	25 230		7 569
1.MW	986	zmiana przeznaczenia z drogi zbiorczej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	108 460	32 538		9 761
2.MW	1 206		105 160	31 548		9 464
3.MW	8 545		939 950	281 985		84 596
	2 606	wysokość zabudowy: 8 kondygnacji i 26m	286 660	85 998		25 799
2.MW/U	1 457	zmiana przeznaczenia z drogi zbiorczej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	160 270	48 081	14 424	
1.U/MN	1 399	•zmiana z przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną	27 980	8 394	2 518	
4.U/MN	1 934		38 680	11 604	3 481	
Suma zysków						209 840 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żłotych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż (wrzesień 2019 r.)

Wpływy z opłaty planistycznej zasila budżet gminy jedynie w przypadku, gdy właściciele lub użytkownicy wieczysti zbędą ją w przeciągu 5 lat. W związku z tym, iż nie można założyć sprzedaży wszystkich nieruchomości w tej perspektywie czasowej, na potrzeby niniejszej analizy przyjęto, że w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, przedmiotem sprzedaży stanie się 30% powierzchni gruntów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu. Dlatego też, przyjmuje się, iż całkowite wpływy z tytułu opłaty planistycznej wyniosą: **209 840 zł.**

3.2 Zyski gminy wynikające z opłat adiacenckich

Występują trzy główne kategorie opłat adiacenckich:

- z tytułu podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika

wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem;

- z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - ponoszone przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej podziałem - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i podziałem;
- z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizację drogi - ponoszone przez właściciela nieruchomości - w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uzbrojeniem terenu w sieci infrastrukturalne.

Pobieranie opłat adiacenckich szczegółowo reguluje Art. 98a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).

W obszarze objętym projektem planu nie wyznaczono terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, są natomiast drogi przewidziane do realizacji. Niemniej jednak Rada Miejska w Wyszku nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia stawek procentowych opłat adiacenckich na terenie gminy, w związku z czym brak jest podstaw do naliczenia opłat z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Z tej przyczyny, zwiększenie wpływów wynikających z opłat adiacenckich **nie wystąpi**.

3.3 Zyski gminy wynikające z podatku od nieruchomości

Obszar objęty projektem planu obejmuje wybrane tereny w różnych częściach miasta Wyszku o odmiennym sposobie zagospodarowania. Na obszarze występują tereny niezagospodarowane, zabudowy mieszkaniowej i dróg, które mogą stanowić potencjalne źródło wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które przedstawiono w tabeli 6. Dla obliczenia przewidywanych wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości przyjęto wartości stawek podatkowych określone w Uchwale Nr XLIV/446/17 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 26 października 2017 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości:

od gruntów:

- 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,66 zł/m² powierzchni;
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,27 zł/m²;
- 3) dla pozostałych gruntów, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,25 zł/m²;
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2017 r. poz. 1023 ze zm.), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,04 zł/m²;

dla budynków lub ich części:

- 1) mieszkalnych - 0,56 zł/m² powierzchni użytkowej;
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej:
 - a) w zakresie gier losowych i gier na automatach oraz kiosków internetowych - Platform Inwestycyjnych umożliwiających zawieranie transakcji finansowych na odległość - 23,10 zł/m² powierzchni użytkowej pomieszczenia, w którym znajdują się ww. urządzenia;
 - b) pozostała działalność gospodarcza - 17,86 zł/m² powierzchni użytkowej;

- 3) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 10,76 zł/m² powierzchni użytkowej;
 - 4) związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,70 zł/m² powierzchni użytkowej;
 - 5) pozostałych:
 - a) od budynków gospodarczych (np. komórki) trwale związanych z gruntem (z wyłączeniem budynków gospodarczych służących działalności leśnej, rybackiej i rolniczej oraz zajętych na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej) - 3,82 zł/m² powierzchni użytkowej;
 - b) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 7,42 zł/m² powierzchni użytkowej;
- od budowli - 2%** wartości określonej na podstawie art.4 ust. 1 pkt 3 i 3-7 ustawy o podatkach opłatach lokalnych.

Tabela 4 - Szacunkowe zyski z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości

Przeznaczenie terenu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Wskaźnik intensywności zabudowy	Prognozowany wskaźnik zabudowy [%]	Zysk z podatku od nieruchomości
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1.MN-7.MN	0,26	0,4	0,6	206
	8.MN, 9.MN	1,34	0,7		3 789
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1.MW	5,60	2,5		112 944
	2.MW	1,69	3,5		47 783
	3.MW	1,11	4,0		53 745
	6.MW	0,19	2,0		3 119
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa	1.MW/U	0,06	2,2		8 098
	2.MW/U	1,50	2,5		260 417
	3.MW/U	0,22	1,8		16 906
zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna	2.U/MN	0,06	1,05		10 936
	3.U/MN	0,17	3,8		103 365
	4.U/MN	0,19	0,7		5 605
zabudowa usługowa	1.U	0,45	0,3		5 868
zabudowa przemysłowa, produkcyjna, usługowa i magazynowo-składowa	1.PU	0,67	2,5		325 450
Suma zysków					958 231 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żłotych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż (wrzesień 2019 r.)

Do prognozy przyjęto, iż wzrostowi podatku od nieruchomości będą podlegały działki niezabudowane lub wykazujące niewielką powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni całkowitej nieruchomości. Założono również, że wzrost podatku nastąpi w kwestii posadowienia nowych budynków lub rozbudowie istniejących. Będą to zmiany uzależnione od stopnia wykorzystania powierzchni budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod wybraną funkcję mieszkaniową, usługową czy produkcyjną. W związku z powyższym w pełni wykorzystane możliwości wynikające z niniejszego opracowania miejscowego planu mogą stanowić strumień wpływów do budżetu gminy. Na potrzeby prognozy założono, że

prognozowany wskaźnik zabudowy działek wyniesie 0,6%.

W związku z powyższym zwiększenie wpływów wynikających z podatku od nieruchomości **wyniesie 968 231 zł.**

3.4 Zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych

W granicach obszarów objętych projektem planu znajdują się gminne działki, których sprzedaż może stanowić źródło dochodu dla gminnego budżetu. W poniższej tabeli przedstawiono ww. szacunkowe zyski.

Tabela 5 - Szacunkowe zyski z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia do sprzedaży [m ²]	Cena za m ² [zł]	Zysk [zł]
9.MN	325	100	32 500
2.U/MN	512	120	61 440
1.PU	3 486	140	488 040
Suma zysków			581 980 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żłotych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż (wrzesień 2019 r.)

W związku z powyższym, zyski gminy wynikające ze sprzedaży gruntów gminnych **wyniosą 581 980 zł.**

3.5 Zyski gminy wynikające z obrotu nieruchomościami oraz udziale w podatku od osób fizycznych i prawnych

Udział samorządu gminnego we wpływach z innych podatków, na wysokość, których mogą mieć wpływ zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulują m.in. zapisy Ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.) Gmina uzyskuje wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% wartości nieruchomości będącej przedmiotem obrotu oraz wpływ z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy w wysokości 39,34% ich podatku dochodowego oraz od osób prawnych w wysokości 6,71% ich podatku dochodowego. Poziom zainwestowania obszarów objętych projektem planu sprawia, że nowe inwestycje mogą być realizowane na tym terenie, natomiast katalog czynników powodujących wykorzystanie potencjału obszarów inwestycyjnych jest obszerny i niemożliwy do oszacowania. Z tej przyczyny uznano, iż zwiększenie wpływów wynikające z obrotu nieruchomościami oraz z udziału w podatku od osób fizycznych i prawnych **nie wystąpi.**

3.6 Zyski całkowite uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Łącznie całkowite zyski z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosą:

209 840 zł + 968 231 zł + 581 980 zł = 1 750 051 zł

4. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej,

Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żłotych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż spowoduje wystąpienie szacunkowych kosztów w wysokości 424 540 zł oraz szacunkowych zysków w wysokości 1 750 051 zł. Bilans zysków i kosztów będzie dodatni i wyniesie **1 325 511 zł.**

Ww. zyski wynikające z uchwalenia niniejszego planu mają związek z naliczeniem opłaty planistycznej, wzrostu podatku od nieruchomości oraz sprzedaży gruntów należących do gminy. Należy jednak pamiętać, iż powyższa analiza ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianie na skutek nie możliwych do przewidzenia zmian sytuacji społeczno-gospodarczej. Również horyzont czasowy powstawania kosztów i uzyskiwania wpływów jest trudny do jednoznacznego określenia.

Wnioski i zalecenia wynikające z prognozy finansowej:

- Zyski możliwe do osiągnięcia a związane ze skutkami realizacji planu będą znacznie wyższe niż koszty;
- Rozwiązania przyjęte w projekcie planu należy uznać za korzystnie wpływające na lokalny rynek nieruchomości oraz rozwój gospodarczy gminy;
- Zwiększenie stopnia dopuszczalnego zainwestowania terenu wpłynie korzystnie na sytuację gospodarczą gminy;
- Realizacja ustaleń planu może przebiegać etapami i nie jest konieczne przewidywanie wszystkich kosztów w najbliższym okresie budżetowym;
- Przewidywane koszty konieczne do poniesienia w związku z uchwaleniem planu będą musiały być pokryte ze środków własnych gminy, nie stwierdza się możliwości współfinansowania tych wydatków z innych funduszy zewnętrznych.

5. Wykaz materiałów oraz aktów prawnych użytych w prognozie

- Uchwała Nr XXVIII/280/2016 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 27 października 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszku;
- Uchwała Nr XLIV/446/17 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 26 października 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).