

**INTEKPROJEKT**  
**GABRIEL FERLIŃSKI**

90-265 ŁÓDŹ UL. PIOTRKOWSKA 50/5

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO  
W MIEŚCIE DROBIN**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**  
**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**

Zleceniodawca:                   Urząd Miasta i Gminy w Drobinie  
  al. Marszałka Piłsudskiego 12  
  09-210 Drobin

Umowa:                             Nr RRG 342/07/07

Autor:                              arch. Gabriel Ferliński  
  członek OIU z/s w W-wie nr 346

Współpraca                       mgr inż. Sławomir Juszcak  
  (rzecznik majątkowy nr uprawnień 3143)  
  mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht  
  mgr Aleksandra Kraszewska  
  mgr Sylwia Kotecka

Łódź, marzec 2010 r.

## **Spis treści:**

1.	Cele, zakres i podstawy prawne opracowania .....	3
2.	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	4
3.	Struktura własności gruntów .....	7
4.	Prognoza obciążeń budżetu gminy, wynikających z realizacji ustaleń mpzp .....	7
4.1.	Koszty wykupu nieruchomości .....	7
4.2.	Koszty rozbudowy i urządzenia układu drogowego .....	11
4.3.	Koszty odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.....	11
4.4.	Koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.....	12
4.5.	Koszty urządzenia publicznie dostępnych terenów zieleni i cmentarza .....	12
4.6.	Koszty przeprowadzenia podziałów i scaleń nieruchomości.....	13
4.7.	Łączne koszty realizacji ustaleń mpzp .....	13
5.	Prognoza wpływów do budżetu gminy, wynikających z realizacji ustaleń mpzp .....	13
5.1.	Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna .....	13
5.2.	Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości .....	15
5.3.	Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych .....	18
5.4.	Wpływy z tytułu opłat adiacenckich .....	18
5.5.	Łączne wpływy do budżetu gminy, wynikające z realizacji ustaleń mpzp .....	19
6.	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	19

## **Spis tabel:**

Tab. 1.	Grunty miasta Drobin wg form własności.....	7
Tab. 2.	Zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje gminne z zakresu układu komunikacyjnego (projektowane/modernizowane drogi).....	8
Tab. 3.	Zestawienie terenów do wykupu przez gminę pod realizację infrastruktury, cmentarzy i zieleni urządzonej. ....	10
Tab. 4.	Przybliżone koszty urządzenia dróg. ....	11
Tab. 5.	Tereny, dla których możliwy jest spadek wartości nieruchomości w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.....	11
Tab. 6.	Przybliżone koszty realizacji sieci infrastruktury technicznej.....	12
Tab. 7.	Wykaz terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego. ....	14
Tab. 8.	Szacunkowe wpływy roczne z podatku od nieruchomości w obrębie projektowanych terenów inwestycyjnych. ....	16
Tab. 9.	Tereny stanowiące własność Miasta i Gminy Drobin – proponowane do sprzedaży.....	18

## **Spis rysunków:**

1. rysunek prognozy finansowej

wydruk w skali

1: 5 000

## 1. Cele, zakres i podstawy prawne opracowania

Celem opracowania jest określenie skutków finansowych dla budżetu gminy, powstałych w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin.

Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednimi bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono przewidywane wydatki, jakie gmina będzie musiała ponieść w sytuacji realizacji ustaleń przedmiotowego planu, obejmujące:

- 1) koszty pozyskania nieruchomości na rozbudowę układu drogowego;
- 2) koszty rozbudowy układu drogowego;
- 3) koszty rozbudowy infrastruktury;

a także prognozowane wpływy z tytułu:

- 1) wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) podatku od nieruchomości;
- 3) sprzedaży nieruchomości;
- 4) opłat adiacenckich.

Przestrzenny zakres opracowania obejmuje obszar miasta Drobin w granicach administracyjnych z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 428/1, 628 i części działek o numerach ewidencyjnych: 425/1, 425/4, 426 w granicach oznaczonych na rysunku planu.

Podstawą opracowania są następujące akty prawne:

- 1) *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1587);*
- 2) *Uchwała Nr 43/XI/07 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin;*
- 3) *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14, poz. 60);*
- 4) *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.),*
- 5) *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);*
- 6) *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717, z późn. zm.).*

W trakcie przygotowania prognozy uwzględniono następujące materiały dane / informacje:

- 1) informacje o jednostkowych wskaźnikach cenowych z zakresu budownictwa ogólnego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne (Bistyp – Consulting czerwiec 2004 r) oraz biuletyn cen scalonych robót ziemnych i inżynierskich Sekoncenbud w II półroczu 2004 r;
- 2) projekt *Uchwały Rady Miejskiej w Drobinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin. (wersja - październik 2009 r);*
- 3) *Uchwała Nr 150/XXXIII/08 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta i gminy Drobin na rok 2009;*
- 4) *Uchwała Nr 141/XXXII/08 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 11 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2009 rok oraz wprowadzenia zwolnień od tego podatku na 2009 rok;*
- 5) *Ustawę z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr 116, poz. 730),*
- 6) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin, Uchwała nr 212/XXVII/01 Rady Miasta i Gminy Drobin z dn. 22 listopada 2001 r.*

Zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania;
- 2) prognozę wpływu ustaleń zmiany mpzp na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Jednym z ważniejszych czynników wpływających na finansowe skutki uchwalenia planu jest kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, czyli funkcja terenów określona w planie. Ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wpływają znacząco na sytuację na rynku nieruchomości. W wyniku zmiany funkcji terenu zmienia się wartość nieruchomości, a także podstawa opodatkowania, co bezpośrednio wpływa na dochody budżetu gminy.

Urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jako podstawowe ogniwo łączące poszczególne obszary miasta, są bardzo kosztowne, jednak ich realizacja jest niezbędna dla poprawnego jego funkcjonowania.

## 2. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W projekcie planu zawarto ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wyznaczając tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi). Dla każdego z wyznaczonych terenów plan ustala podstawowy oraz uzupełniający rodzaj użytkowania, a także szczegółowe zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Plan wyznacza tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1-74MN**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów, funkcji handlowo – usługowych i innej działalności gospodarczej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (**1-16UMN**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury oraz urządzeniami rekreacyjnymi, parkingi, zakazem realizacji budynków tymczasowych;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (**1-4MNW**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną realizowaną zamiennie w granicach działki i możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów, terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury oraz funkcji handlowo – usługowych i innej działalności gospodarczej;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**1-6MW**) z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodziną, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów, z możliwością lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nie przekraczającej powierzchni określonej w przepisach prawa budowlanego, zakazem realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków tymczasowych;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (**1-2UMW**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodziną i usługową, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingi, oraz tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, zakazem realizacji budynków tymczasowych;

- 6) zabudowy usługowej (**1-7U**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę usługową, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie usługowej: objekty infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi oraz funkcji mieszkaniowych;
- 7) zabudowy usług oświaty (**1-2UO**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę usług oświaty, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie usług oświaty: objekty infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi;
- 8) zabudowy usług kultury (**1UK**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę usług kultury, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie usług kultury: objekty infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni z urządzeniami małej architektury;
- 9) sportu i rekreacji (**1US**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny sportu i rekreacji z możliwością lokalizacji obiektów usług o charakterze publicznym np. z zakresu zdrowia, administracji itp., obiektów usług o charakterze komercyjnym np. z zakresu handlu i gastronomii, oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów;
- 10) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (**1-16PU**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej, usługowej, składom i magazynom: tereny zieleni izolacyjnej, objekty infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi;
- 11) rolnicze (**1-20R**), z podstawowym przeznaczeniem na uprawy rolne, możliwością lokalizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych oraz anten telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych, zbiorników wodnych oraz zalesień na glebach klasy V i VI, możliwością realizacji nowej zabudowy zagrodowej o powierzchni nie większej niż 40 % wydzielonego siedliska i powierzchni siedliska nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 12) zieleni urządzonej (**1-20ZP**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny zieleni urządzonej, z możliwością realizacji zabudowy towarzyszącej: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi;
- 13) cmentarzy (**1-2ZC**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny cmentarzy, z możliwością realizacji zabudowy towarzyszącej: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych obiektów kubaturowych, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów np. kaplica, dom pogrzebowy itp., dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych;
- 14) infrastruktury technicznej (**1-3I**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, oczyszczanie ścieków, zaopatrzenie w gaz);
- 15) lasów (**1 ZL**);
- 16) wód powierzchniowych (**1-4W**);
- 17) publiczne – place (**1-2KD**) jako zintegrowana przestrzeń ogólnodostępna, obejmująca rozwiązania komunikacji pieszej, parkingi, zieleń, przystanki komunikacji zbiorowej i taxi z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych oraz realizacji reklam wielkoformatowych;
- 18) dróg publicznych:
  - a) dróg ekspresowych (**1KDS**), o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek, możliwością realizacji ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące;
  - b) dróg głównych ruchu przyspieszonego (**1KDGP**), o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek, możliwością realizacji ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące;
  - c) dróg zbiorczych (**1-10KDZ**), o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dróg lokalnych (**1-16KDL**), o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- e) dróg dojazdowych (**1-59KDD**) o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) publicznych ciągów pieszych (**1-21KDX**), o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) dróg wewnętrznych (**1-13KDW**), o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową - perspektywicznie, sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, sieć ciepłą w ograniczonym zakresie i sieci teletechniczne.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla potrzeb technologicznych.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków. Po oczyszczeniu odprowadzanie wód do wód powierzchniowych;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się: odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i ich wywóz do punktów zlewnych oraz realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków przy korzystnych warunkach gruntowo-wodnych.

W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ograniczonym zakresie;
- 5) należy dążyć do zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 6) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się obowiązek retencjonowania wód, dla zahamowania dynamicznego spływu z nawierzchni utwardzonych;
- 7) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) rozbudowę sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic;
- 2) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 3) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi;
- 4) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic.

### W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych lub z sieci ciepłej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci ciepłej.

### W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozbudowę istniejących sieci w systemie kablowym;
- 2) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów.

### W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) w okresie perspektywnym doprowadzenie do terenu miasta sieci gazowej wysokiego ciśnienia i rozbudowę sieci rozdzielczej.

## **3. Struktura własności gruntów**

Poszczególne grunty położone w granicach opisywanego miasta stanowią własność: Skarbu Państwa, Gminy Drobin, Wspólnoty wsi Drobin, Skarbu Państwa i Gminy Drobin.

Tab. 1. Grunty miasta Drobin wg form własności.

Właściciel	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Powierzchnia w %
Skarb państwa	186 376,60	1,80
Gmina Drobin	320 962,90	3,10
Wspólnota Drobin	81 072,84	0,78
Skarb Państwa - Gmina Drobin	66 991,37	0,65
Inny	9 703 669,60	93,67
Suma	10 359 073,31	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Drobin.

Tereny dróg publicznych są własnością Gminy bądź Skarbu Państwa. W przypadku kilku dróg, których właścicielem jest Skarb Państwa, Gmina pozostaje dysponentem drogi (odcinki ulic Sierpeckiej, Polnej, Kwiatowej i innych).

## **4. Prognoza obciążeń budżetu gminy, wynikających z realizacji ustaleń mpzp**

### **4.1. Koszty wykupu nieruchomości**

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu istniejący układ drogowy ulegał będzie przebudowie oraz rozbudowie. Wytyczenie nowych dróg oraz poszerzenie ulic, tak by spełniały wymogi techniczne dróg publicznych określone w przepisach ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14, poz. 60), wiąże się z koniecznością wykupu działek lub ich części i urządzenie ich jako dróg. Niniejsza analiza finansowa dotyczy jedynie tych dróg, których realizacja obciąża finansowo budżet gminy, dlatego też nie uwzględniono kosztów realizacji dróg powiatowych i krajowych, które także stanowią element projektowanego w planie układu drogowego. Zestawienie wszystkich terenów projektowanych dróg i poszerzeń istniejących ulic, których realizacja obciąży finansowo gminę Drobin, z uwzględnieniem ich powierzchni przewidzianej do wykupu przez gminę zawiera tab. 2.

Tab. 2. Zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje gminne z zakresu układu komunikacyjnego (projektowane/modernizowane drogi).

Oznaczenie terenu na rysunku planu		Powierzchnia łączna terenu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia do wykupu [m <sup>2</sup> ]	Średnia cena wykupu m <sup>2</sup> gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]	Przybliżona cena wykupu gruntu [Kwd] [zł]	
Drogi nowo projektowane	drogi drogi zbiorcze	8KDZ	9866,89	9866,89	20	197337,8
		10KDZ	8678,59	8678,59	5	43392,95
	drogi lokalne	11KDL	6319,4	6319,4	5	31597
		12KDL	5324,83	5324,83	5	26624,15
	drogi dojazdowe	8KDD	2758,62	2164,84	80	173187,2
		12KDD	1749,52	1749,52	80	139961,6
		20KDD	2404,86	2404,86	80	192388,8
		21KDD	1989,43	1891,4	80	151312
		22KDD	7687,53	7687,53	50	384376,5
		29KDD	5988,44	4774,15	50	238707,5
		31KDD	3491,85	3491,85	30	104755,5
		32KDD	1054,32	1054,32	50	52716
		34KDD	1523,12	1523,12	50	45693,6
		35KDD	811,27	811,27	30	24338,1
		36KDD	1203,26	1203,26	30	36097,8
		37KDD	2657,91	2657,91	30	79737,3
		38KDD	2139,86	2139,86	30	42797,2
		39KDD	1463,93	1463,93	20	43917,9
		40KDD	1942,25	1942,25	30	97112,5
		41KDD	2012,15	2012,15	50	40243
		42KDD	2280,69	2280,69	20	45613,8
		43KDD	2282,87	2282,87	20	11414,35
		44KDD	780,06	780,06	5	23401,8
		45KDD	1150,56	1150,56	30	23011,2
		46KDD	3135,56	3135,56	20	94066,8
		47KDD	2819,69	2819,69	30	14098,45
		48KDD	3642,82	3642,82	5	18214,1
		49KDD	3119,08	3119,08	5	93572,4
		50KDD	5276,39	5276,39	30	158291,7
		51KDD	2192,97	2192,97	5	10964,85
	54KDD	2249,95	2249,95	5	11249,75	
	57KDD	14650,63	14650,63	20	293012,6	
	58KDD	4251,74	4251,74	20	85034,8	
publiczne ciągi piesze	8KDX	599,52	599,52	80	47961,6	
	9KDX	316,01	316,01	80	25280,8	
	10KDX	911,38	911,38	80	72910,4	
	11KDX	327,14	327,14	80	26171,2	
	12KDX	694,75	390,37	80	31229,6	
	13KDX	283,85	283,85	30	8515,5	
	14KDX	397,26	397,26	80	31780,8	
	15KDX	645,05	645,05	80	51604	
	17KDX	441,21	441,21	50	22060,5	
	20KDX	260,61	260,61	50	13030,5	
<b>razem</b>		<b>123777,82</b>	<b>121567,34</b>	X	X	



Poszerzenie istniejących dróg i placów	drogi zbiorcze	1KDZ	12344	6579,46	80	526356,8
		5KDZ	49682,98	6402,93	50	320146,5
	drogi lokalne	4KDL	13085,18	2493,93	80	199514,4
		6KDL	21682,8	6077,73	5	30388,65
		10KDL	5441,52	107,6	5	538
		13KDL	6089,25	4038,43	20	80768,6
		14KDL	5590,28	1471,77	30	44153,1
		15KDL	6094,6	966,24	30	28987,2
		16KDL	5861,66	243,44	50	12172
		drogi dojazdowe	7KDD	3331,55	1023,51	50
	8KDD		2758,85	2164,84	80	173187,2
	9KDD		1397,36	419,5	80	33560
	10KDD		1689,39	347,82	80	27825,6
	11KDD		1956,57	283,45	80	22676
	14KDD		4274,27	500,91	80	40072,8
	16KDD		3605,42	16,18	80	1294,4
	17KDD		3344,3	299,19	80	23935,2
	18KDD		2818,55	21,92	50	1096
	22KDD			4303,17	80	344253,6
	28KDD		1360,92	434,74	80	34779,2
	30KDD		2090,75	825,89	50	41294,5
	33KDD		2708,07	1679,97	50	83998,5
	publiczne ciągi piesze	7KDX	629,78	108,81	80	8704,8
		18KDX	1225,01	38,87	50	1943,5
		21KDX	355,9	166,96	80	13356,8
	publiczne place	1KD	10722,2	245,31	80	19624,8
		2KD	4772,1	166,39	80	13311,2
	<b>razem</b>		<b>174913,26</b>	<b>41428,96</b>	X	X
	<b>RAZEM</b>			<b>162 996,3</b>	X	<b>5 537 900,75</b>

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu przebudowie i rozbudowie ulegać będą także istniejące tereny infrastruktury technicznej, tereny cmentarzy oraz zieleni urządzonej. Inwestycje gminne w tym zakresie obejmują głównie:

- 1) poszerzenie terenu istniejącej oczyszczalni ścieków w południowo -wschodniej części miasta;
- 2) wyznaczenie nowego terenu cmentarza przy ul. Sierpeckiej;
- 3) wyznaczenie 10 nowych terenów zieleni urządzonej, w rejonie ulic Targowej i Marszałka Piłsudskiego oraz wzdłuż istniejącego rowu w rejonie ulic Spółdzielczej i Krótkiej a także poszerzenie 8 terenów istniejących.

Realizacja tych inwestycji wiąże się z wykupem działek lub ich części od prywatnych właścicieli i urządzeniem ich zgodnie z planowanym przeznaczeniem.

Tab. 3. Zestawienie terenów do wykupu przez gminę pod realizację infrastruktury, cmentarzy i zieleni urządzonej.

Oznaczenie terenu na rysunku planu		Powierzchnia terenu w m <sup>2</sup>		Średnia cena wykupu m <sup>2</sup> gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]	Przybliżona cena wykupu gruntu [Kwu] [zł]
		całkowita	do wykupu		
tereny infrastruktury					
	2I	22082,23	15171,54	5	75857,7
tereny zieleni cmentarnej					
	1ZC	34133,87	34133,87	5	170669,35
tereny zieleni urządzonej	1ZP	943,52	943,52	30	28305,6
	2ZP	1547,61	1547,61	80	123808,8
	4ZP	5371,6	1712,33	80	136986,4
	5ZP	2568,85	2568,85	50	128442,5
	6ZP	2327,02	2327,02	80	186161,6
	7ZP	9325,37	9311,86	80	744948,8
	8ZP	3664	3664	50	183200
	9ZP	14054,77	14054,77	80	1124381,6
	10ZP	12632,95	10571,48	80	845718,4
	11ZP	729,72	468,36	80	37468,8
	12ZP	1375,4	451,74	80	36139,2
	13ZP	25791,82	2593,92	50	129696
	14ZP	2849,1	604,18	30	18125,4
	15ZP	5311,15	5311,15	5	26555,75
	16ZP	8526,88	7921,86	5	39609,3
	17ZP	595,53	595,53	50	29776,5
	20ZP	5606,45	2800,96	5	14004,8
21ZP	1450,51	1450,51	80	116040,8	
<b>RAZEM</b>			<b>987 82,05</b>	X	<b>4 195 897,3</b>

Łączna powierzchnia gruntów przewidzianych do wykupu przez gminę dla realizacji ustaleń planu wynosi 261 778,35 m<sup>2</sup>. Łączny koszt wykupu tych gruntów dla realizacji ustaleń mpzp wynosi:

$$Kw = Kw_d + Kw_u$$

$$Kw = 5\,537\,900,75 + 4\,195\,897,3$$

$$Kw = 9\,733\,798,05 \text{ [zł]}$$

Dla oszacowania kosztów wykupu działek przyjęto średnie, rynkowe ceny gruntów, jakie obowiązują w mieście Drobin, tj. w zależności od położenia gruntów: 80 – 5 zł/m<sup>2</sup> (na podstawie cen transakcyjnych działek na terenie miasta i gminy Drobin), co daje szacunkowy łączny koszt wykupu działek:

- 1) pod drogi publiczne: **5 537 900,75 zł**;
- 2) pod tereny cmentarzy, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej: **4 195 897,3 zł**.

## 4.2. Koszty rozbudowy i urządzenia układu drogowego

W projekcie planu przewidziano budowę nowych ulic oraz modernizację istniejących. W niektórych przypadkach będzie się to wiązało z koniecznością wykupu działek prywatnych lub ich części (tab. 1). Koszty realizacji układu drogowego (poza drogami krajowymi i powiatowymi) obciążą finansowo budżet gminy. Gmina, oprócz kosztu wykupu gruntów pod projektowane i modernizowane ulice, poniesienie także koszty urządzenia ich nawierzchni i poboczy (chodniki) (tab. 4).

Tab. 4. Przybliżone koszty urządzenia dróg.

	Długość projektowanej jezdni [m]	Długość projektowanego chodnika [m]	Jednostkowy koszt urządzenia 1 mb jezdni [zł]*	Jednostkowy koszt urządzenia 1 mb chodnika [zł]*	Całkowity koszt urządzenia jezdni [zł]	Całkowity koszt urządzenia chodnika [zł]	Całkowity koszt urządzenia dróg [Ku] [zł]
Drogi klasy Z	2856,5	2856,5	183	799	522739,5	2282343,5	2805083
Drogi klasy L	4188,8	4901	183	799	766550,4	3915899	4682449,4
Drogi klasy D	9856,3	11602,8	183	799	1803702,9	9270637,2	11074340,1
Publiczne ciągi piesze	X	1400,7	X	799	X	1119159,3	1119159,3
<b>RAZEM</b>	16901,6	20761	X	X	3 092 992,8	16 588 039	<b>19 681 031,8</b>

\*wg danych z Urzędu Miasta i Gminy Drobin

## 4.3. Koszty odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości

Na skutek uchwalenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, wartość niektórych działek może ulec obniżeniu. Dotyczy to nieruchomości położonych w strefie ochrony sanitarnej projektowanego cmentarza (1ZC) oraz oczyszczalni ścieków (2I).

Właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu mogą żądać od gminy odszkodowania lub wykupienia nieruchomości lub jej części, zgodnie z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717). Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie skorzysta z powyższych praw i zechce zbyć przedmiotowa nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżonej wartości nieruchomości. Roszczenia dotyczące wypłaty odszkodowania mogą być zgłaszane w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać. Zestawienie działek i terenów, dla których przewiduje się spadek wartości, zawiera tab. 5.

Tab. 5. Tereny, dla których możliwy jest spadek wartości nieruchomości w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Numery ewidencyjne działek	Przyczyny spadku wartości terenu
4R	część dz. 99, 100, 101, 104, 105, 106, 107, 108/2, 108/3, 114, 115	rozbudowa cmentarza komunalnego
14R	część dz. 625/2	rozbudowa oczyszczalni ścieków
15 R	624/6, 624/8, 621, 623	

W powyższych obliczeniach szacunkowych nie uwzględniono ewentualnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek zajęcia części nieruchomości pod drogi.

#### 4.4. Koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej

Plan przewiduje zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia. W projekcie planu przewidziano rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci wodociągowej. Przybliżone koszty realizacji sieci infrastruktury technicznej, jakie poniesie gmina, przedstawiono w tab. 6.

Wszelkie dane wskaźnikowe podające koszt budowy infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem są tylko pewnym przybliżeniem i uśrednieniem a nie wielkościami obligatoryjnymi.

Tab. 6. Przybliżone koszty realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Rodzaj sieci	Długość projektowanej sieci [mb]	Jednostkowy koszt realizacji 1 mb [wg ofert z przetargów w 2008 r. zł/mb]	Łączny koszt realizacji [Kl] [zł]
<b>Wodociąg</b>	11334,15	59	668 714,85
<b>Kanalizacja sanitarna</b>	10139,91	166	1 683 225,06
<b>Kanalizacja deszczowa</b>	28618,96	166	4 750 747,36
<b>Łączny koszt realizacji projektowanej infrastruktury</b>			<b>7 102 687,27</b>

W okresie perspektywicznym planuje się doprowadzenie do terenu miasta sieci gazowej wysokiego ciśnienia oraz rozbudowę sieci rozdzielczej. Istniejące sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i systemy zaopatrzenia w ciepło wymagają rozbudowy ze względu na konieczność obsłużenia użytkowników nowych terenów inwestycyjnych. Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia i rozbudowy sieci rozdzielczej;
- 2) rozbudowy miejskiej sieci zaopatrzenia w ciepło;
- 3) elektroenergetyki, m.in. budowa stacji transformatorowych, skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) rozbudowy sieci telekomunikacyjnych

będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

#### 4.5. Koszty urządzenia publicznie dostępnych terenów zieleni i cmentarza

Do zadań własnych gminy należy także utrzymanie publicznych terenów zieleni oraz cmentarzy gminnych. W projekcie planu przewidziano budowę nowego cmentarza, przy ul. Sierpeckiej a także urządzenie nowych i rozbudowę istniejących terenów zieleni urządzonej (parków miejskich). Realizacja tych inwestycji obejmuje m.in. budowę ogrodzenia cmentarza, nasadzenia drzew i krzewów oraz ich pielęgnacja, wyposażenie w elementy małej architektury (ławki, kosze na odpady, kosze na kwiaty i osłony drzew, oświetlenie itp.), urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych.

Przybliżone koszty urządzenia terenów zieleni urządzonej i cmentarza, jakie ewentualnie poniesie gmina, ustalono na podstawie danych uzyskanych kilku firm z województwa zajmujących się działalnością w tym zakresie. Przedstawiają się one następująco:

- 1) ławka na podstawach żeliwnych – ceny od ok. 450,0 zł do ok. 1700, 0 zł za sztukę;
- 2) ławka na podstawach betonowych – ceny od ok. 850,0 zł do ok. 1450, 0 zł za sztukę;
- 3) kosze na odpady (stalowe, drewniane, betonowe) – ceny od ok. 240,0 zł do ok. 1100, 0 zł za sztukę;
- 4) stojaki na rowery – ceny od ok. 230,0 zł do ok. 1150,0 zł;

- 5) osłona drzew (prostokątna, okrągła) – ceny od ok. 360,0 zł do ok. 2250,0 zł;
- 6) fontanna (bez instalacji) – cena ok. 1100,0 – 2500,0 zł.

Koszty urządzenia publicznych terenów zieleni oraz cmentarza obciążają finansowo budżet gminy, jednak na etapie sporządzania planu miejscowego nie są możliwe do oszacowania. Faktyczne koszty urządzenia terenów będą przedmiotem późniejszych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

#### **4.6. Koszty przeprowadzenia podziałów i scaleń nieruchomości**

Realizacja ustaleń przedmiotowego planu wiąże się z koniecznością dokonania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących ulic i zagospodarowania części terenów zgodnie z ustaleniami planu. Koszt całości prac związanych z podziałem nieruchomości [Kn] kształtuje się na poziomie od 1700,00 do 2000,00 zł (wg danych Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie).

#### **4.7. Łączne koszty realizacji ustaleń mpzp**

Obciążenia budżetu gminy, związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu wynoszą:

$$\begin{aligned} Kc &= Kw + Ku + Ki + Kn \\ Kc &= 9\,733\,798,05 + 19\,681\,031,8 + 7\,102\,687,27 + 2000 \\ Kw &= 36\,519\,517,12 \text{ [zł]} \end{aligned}$$

W powyższych obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych kosztów związanych z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej i cmentarza, a także kosztów budowy sieci gazowej (w dalszej perspektywie).

### **5. Prognoza wpływów do budżetu gminy, wynikających z realizacji ustaleń mpzp**

#### **5.1. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna**

W sytuacji kiedy ma miejsce wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 15 ust. 2 oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w projekcie planu ustalono wysokość tej tzw. opłaty planistycznej, stanowiącej dochód własny gminy w wysokości:

- 1) 0% dla terenów:
  - a) zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1 – 7U,
  - b) zabudowy usług oświaty, oznaczonych symbolami: 1 – 2UO,
  - c) zabudowy usług kultury oznaczonego symbolem: 1UK,
  - d) sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem: 1US,
  - e) infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1-3I,
  - f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1 – 15KDW;
- 2) 30 % dla terenów:
  - a) zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1-3PU, 6PU, 8-16PU,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 53MN, 57-62MN, 65-71MN,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolem: 16UMN,
  - d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolem: 4MNW.

Z kolei, jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym

przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę lub wykupienia nieruchomości lub jej części. Jeżeli właściciel albo użytkownik nie skorzysta z w/w praw, a chce zbyć nieruchomość, której wartość uległa obniżeniu, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżonej wartości nieruchomości (szerzej w rozdziale 4.3).

Pobranie jednorazowej opłaty planistycznej oraz roszczenia dotyczące wypłaty odszkodowania mogą być zgłaszane w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy zaczął obowiązywać (art. 37 ust. 3, 4 w/w ustawy).

Wzrost wartości nieruchomości lub jej części będzie dotyczył głównie terenów rolniczych przeznaczonych w planie pod zainwestowanie. Są to tereny położone poza obecną strefą zurbanizowaną miasta, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (oznaczone na rysunku prognozy). Należy zatem spodziewać się wpływów do budżetu gminy z tytułu pobierania opłaty planistycznej w związku z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ustalenie opłaty planistycznej następuje w drodze decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, podjętej niezwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła.

Tab. 7. Wykaz terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego.

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia terenu, dla którego przewiduje się wzrost wartości [m <sup>2</sup> ]
53MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	29716,5
57MN		15498,9
58MN		33871,3
59MN		17656,3
60MN		25960,0
61MN		30081,8
62MN		43573,2
65MN		26721,8
66MN		30727,0
67MN		9946,5
68MN		26312,9
68MN		8596,9
70MN		55335,6
71MN		20670,5
16UMN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	29305,7
4MNW	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej	15726,2
1PU	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów magazynów i usług	54753,5
2PU		38509,0
3PU		127377,5
6PU		87419,8
8PU		53605,9
9PU		45168,8
10PU		76657,8
11PU		248169,7
12PU		58662,8

13PU		97717,9
14PU		27547,9
15PU		57269,2
16PU		30813,6
<b>Razem</b>		<b>1 423 374,5</b>

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjmuje się, iż różnica w cenie 1m<sup>2</sup> gruntu przed uchwaleniem planu miejscowego i po jego uchwaleniu wyniesie 30 zł (dla uproszczenia przyjęto jednakowa wartość dla wszystkich gruntów, dla których przewiduje się wzrost wartości, niezależnie od rodzaju przeznaczenia w planie).

Wpływy do budżetu z tytułu pobrania opłaty planistycznej mogą kształtować się następująco:

$$\begin{aligned} \text{Wop} &= 1\,423\,374,5 \text{ m}^2 \times 30 \text{ zł/m}^2 \times 30\% \\ \text{Wop} &= 12\,810\,037,0 \text{ zł}, \\ \text{Wop łącznie ok.} & 12,8 \text{ mln zł}. \end{aligned}$$

Ustalenia projektu planu nie będą miały wpływu na zmiany wartości nieruchomości położonych w obrębie pozostałych, już zainwestowanych terenów, dla których nie ustala się zmiany przeznaczenia.

Wyjątkiem są działki usytuowane w strefie ochrony sanitarnej projektowanego cmentarza (1ZC) oraz oczyszczalni ścieków (2I), dla których przewiduje się spadek wartości, jako konsekwencję realizacji ustaleń planu (szerzej w rozdziale 4.3.).

## 5.2. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

Wprowadzany ustaleniami planu sposób użytkowania terenów, wpływa pośrednio na zmiany wysokości podatku od nieruchomości. Spodziewane wpływy do budżetu miasta z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości będą dotyczyły terenów obecnie niezainwestowanych – użytkowanych rolniczo (na części z nich zaprzestano upraw, są odłogowane). W przypadku realizacji określonego w projekcie planu zainwestowania na terenach obecnie niezainwestowanych, opłacane podatki od nieruchomości będą zdecydowanie wyższe od opłacanych obecnie.

Przeznaczenie pozostałych terenów (położonych w strefie zurbanizowanej miasta, oznaczonej na rysunku planu) pozostaje w zasadzie bez zmian w stosunku do stanu istniejącego, zakłada się adaptację istniejących obiektów i ich funkcji. Uchwalenie planu nie będzie miało wpływu na wartość podatków od nieruchomości z tych terenów, pozostaną one na podobnym poziomie jak obecnie.

Dla obliczenia przewidywanych wpływów do budżetu miasta z tytułu podatków od nieruchomości przyjęto następujące wartości stawek podatkowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w *Uchwale Nr 141/XXXII/08 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 11 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wartości stawek podatku od nieruchomości na 2009 rok oraz wprowadzenia zwolnień od tego podatku na 2009 rok*:

- 1) dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,51 zł / m<sup>2</sup>;
- 2) dla gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne, retencyjne lub elektrowni wodnych - 1,75 zł / ha;
- 3) dla pozostałych gruntów, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,21 zł / m<sup>2</sup>;
- 4) dla budynków mieszkalnych – 0,49 zł / m<sup>2</sup>;
- 5) dla budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 11,02 zł / m<sup>2</sup>;

- 6) dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 5,21 zł / m<sup>2</sup>;
- 7) dla budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - 3,54 zł / m<sup>2</sup>;
- 8) dla pozostałych budynków, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 3,64 zł / m<sup>2</sup>.

Dla potrzeb niniejszej prognozy, mającej na celu oszacowanie finansowych skutków uchwalenia planu, przyjęto iż istniejąca w dniu wejścia w życie ustaleń planu zabudowa podlegać będzie stopniowej adaptacji, w pozostałej części, poza strefą zurbanizowaną miasta, poszczególne tereny będą zabudowane w maksymalnym dopuszczalnym planem stopniu, a zabudowa będzie miała maksymalną dopuszczalną ilość kondygnacji.

Tab. 8. Szacunkowe wpływy roczne z podatku od nieruchomości w obrębie projektowanych terenów inwestycyjnych.

Oznaczenie terenu w projekcie planu (% udział terenów do zainwestowania)	Projektowane przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu (z wyłączeniem terenów już zainwestowanych)	Obecny roczny podatek od gruntu*	Obecny roczny podatek od budynków	Roczny podatek od gruntu po zrealizowaniu inwestycji	Roczny podatek od budynków po zrealizowaniu inwestycji	Roczny wzrost wartości podatku od gruntów	Roczny wzrost podatku od budynków
			a	b	a'	b'	a'-a	b'-b
		m <sup>2</sup>	zł					
<b>53MN</b> (100%)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowane zostanie 40% powierzchni działki,	29716,5	119,58	0,00	6240,47	5824,43	6120,89	5824,43
<b>57MN</b> (100%)		15498,9	81,37	0,00	3254,77	3037,78	3173,40	3037,78
<b>58MN</b> (95%)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowane zostanie 20% powierzchni działki, zabudowa max 2 kondygnacje	32513,8	442,00	41,46	6827,90	3186,35	6385,90	3144,89
<b>59MN</b> (95%)		16565,0	307,07	124,50	3478,65	1623,37	3171,58	1498,87
<b>60MN</b> (80%)		21183,1	1114,49	780,35	4448,45	2075,94	3333,96	1295,59
<b>61MN</b> (90%)		28261,7	578,05	343,10	5934,96	2769,65	5356,91	2426,55
<b>62MN</b> (90%)		38522,5	2742,55	2010,20	8089,73	3775,21	5347,17	1765,01
<b>65MN</b> (100%)		26695,4	134,83	0,00	5606,03	2616,15	5471,21	2616,15
<b>66MN</b> (100%)		30729,4	161,33	0,00	6453,17	3011,48	6291,85	3011,48
<b>67MN</b> (100%)		9946,5	52,22	0,00	2088,77	974,76	2036,55	974,76
<b>68MN</b> (95%)		25225,5	351,14	252,80	5297,36	2472,10	4946,21	2219,30
<b>69MN</b> (100%)		8596,9	44,98	0,00	1805,35	842,50	1760,37	842,50
<b>70MN</b> (95%)	52562,0	886,57	358,50	11038,02	5151,08	10151,45	4792,58	
<b>71MN</b> (100%)	20670,6	108,52	0,00	4340,83	2025,72	4232,30	2025,72	
<b>4MNW</b> (100%)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowane	15726,2	0,00	0,00	3302,50	1541,17	3302,50	1541,17



	zostanie 20% powierzchni działki, zabudowa max 2 kondygnacje							
<b>16UMN</b> (100%)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowane zostanie 20% powierzchni działki, zabudowa max 2 kondygnacje	29323,3	141,70	0,00	14954,87	2873,68	14813,16	2873,68
<b>1PU</b> (80%)	obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi, zabudowane zostanie 50% powierzchni każdej działki, zabudowa max 2 kondygnacje	64037,8	9709,66	386,90	32659,30	352848,48	22949,64	352461,58
<b>2PU</b> (100%)		38509,1	161,93	0,00	19639,64	212185,14	19477,71	212185,14
<b>3PU</b> (100%)		127347,1	1372,26	0,00	64947,02	701682,52	63574,76	701682,52
<b>6PU</b> (100%)		164339,1	470,43	0,00	83812,94	905508,44	83342,51	905508,44
<b>8PU</b> (90%)		48890,6	1173,46	5946,00	24934,21	269387,21	23760,75	263441,21
<b>9PU</b> (100%)		44640,8	193,75	0,00	22766,81	245970,81	22573,06	245970,81
<b>10PU</b> (98%)		75706,2	467,64	900,00	38610,16	417141,16	38142,52	416241,16
<b>11PU</b> (98%)		243870,3	1515,34	499,60	124373,85	1343725,35	122858,51	1343225,75
<b>12PU</b> (100%)		58662,8	51,56	0,00	29918,03	323232,03	29866,47	323232,03
<b>13PU</b> (98%)		95706,1	763,11	311,00	48810,11	527340,61	48047,00	527029,61
<b>14PU</b> (100%)		27547,9	87,68	0,00	14049,43	151788,93	13961,74	151788,93
<b>15PU</b> (100%)		57269,2	204,09	0,00	29207,29	315553,29	29003,20	315553,29
<b>16PU</b> (98%)		29214,7	641,21	230,00	14899,50	160973,00	14258,29	160743,00
<b>Razem</b>		1477479,0	24078,52	13662,51	641790,09	5971138,33	<b>617 711,57</b>	<b>5 958 953,92</b>

\*dla wyliczenia przewidywanych wpływów do budżetu miasta z tytułu podatków od nieruchomości przyjęto następujące wartości stawek podatkowych:

- 1) podatek rolny – 35,00 zł/ha przeliczeniowy/rok (stawka podatku rolnego na 2009 r., zgodnie z Uchwałą Nr 140/XXXII/08 Rady Miejskiej w Drobiniu z dnia 11 grudnia 2008 r.),
- 2) dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto wartości dla gruntów rolnych (1 ha fizyczny w II grupie podatkowej): klasy II – 1,8 ha przeliczeniowego, klasy IIIa – 1,5 ha przeliczeniowego, klasy IIIb – 1,25 ha przeliczeniowego, klasy IVa – 1,0 ha przeliczeniowego, klasy IVb – 0,75 ha przeliczeniowego, klasy V – 0,3 ha przeliczeniowego, Ł/Ps III – 1,15 ha przeliczeniowego.

Jak wynika z powyższego zestawienia, realizacja ustaleń planu spowoduje, w stosunku do stanu obecnego, wzrost dochodów rocznych w budżecie miasta o ok.:

**617 tys. zł** – z tytułu wpływu podatku od gruntu,  
**5,95 mln zł** – z tytułu wpływu podatku od zabudowy  
łącznie: **6,57 mln zł**.

Spodziewany wzrost dochodu z tytułu zwiększenia stawki podatkowej od zabudowy może być mniejszy, gdyż faktyczna powierzchnia zabudowy oraz jej wysokość mogą być niższe niż maksymalna dopuszczalna określona w planie (taką wartość przyjęto dla oszacowania wpływów).

### 5.3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych

Realizacja ustaleń przedmiotowego planu będzie skutkowała możliwością sprzedaży gruntów gminnych i wzrostem wpływu z tego tytułu do budżety gminy. Część działek znajdujących się w obrębie terenów, dla których plan dopuszcza nowe możliwości inwestycyjne, stanowi własność Miasta i Gminy Drobin Ich sprzedaż prywatnym inwestorom może być źródłem znaczących wpływów do budżetu miasta.

Tab. 9. Tereny stanowiące własność Miasta i Gminy Drobin – proponowane do sprzedaży.

Oznaczenie terenu w projekcie planu	Numer ewidencyjny działki	Powierzchnia terenu do sprzedaży [m <sup>2</sup> ]
16MN	219 221	13125,2
72MN	561	5094,87
14UMN	493	3394,22
17UMN	630 631/5 631/6 631/8 631/9	8492,96
1PU	459 460	32163,99
4PU	571/6	5402,95
6PU	627 631/9	3225,4
<b>Suma</b>	<b>x</b>	<b>70 899,59</b>

Łącznie gmina może zaoferować do sprzedaży ok. 70 899,59 m<sup>2</sup> gruntów, co szacunkowo daje dochód do budżetu gminy w wysokości (Ws):

$$\begin{aligned} Ws &= 70\,899,59 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł/m}^2 \\ Ws &= 3\,544\,980 \text{ zł (ok. 3,5 mln zł)} \end{aligned}$$

### 5.4. Wpływy z tytułu opłat adiacenckich

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) określają zasady naliczania opłat adiacenckich w trzech przypadkach:

1. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości

W obszarze objętym planem nie wskazano terenów, dla których obowiązuje przeprowadzenie procedury scalenia i podziału w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736). Realizacja ustaleń planu nie będzie więc skutkowała dodatkowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu naliczania opłat adiacenckich związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości.

2. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości

Wójt, burmistrz, albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne na cały okres użytkowania tego prawa. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości (art. 98a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.)). Rada Miejska w Drobinie nie podjęła uchwały ustanawiającej na terenie miasta wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości w wyniku jej podziału. Wielkość wpływów z tego typu opłaty adiacenckiej do budżetu gminy nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu miejscowego.

3. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Realizacja ustaleń planu z zakresu rozbudowy sieci infrastruktury technicznej skutkować będzie „stworzeniem warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej”, a zatem wzrostem wartości niektórych nieruchomości.

Rada miejska może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, w terminie do 3 lat (art. 145 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wysokość opłaty adiacenckiej, określona w w/w ustawie, wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a jej wartością po zrealizowaniu inwestycji. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa rzeczoznawca majątkowy, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Rada miejska może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (art. 145 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami).

#### 5.5. Łączne wpływy do budżetu gminy, wynikające z realizacji ustaleń mpzp

Łączne wpływy do budżety gminy, związane z realizacją ustaleń mpzp wynoszą:

$$\begin{aligned} W &= Wop + Wpn + Ws + Woa \\ W &= 12\,810\,037,0 + 6\,576\,665,49 + 3\,544\,980,0 \\ W &= 22\,931\,682,49 \text{ [zł]} \end{aligned}$$

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

Zakres zadań własnych gminy obejmuje między innymi sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) dróg gminnych;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin skutkować będzie oszacowanymi wpływami do budżetu oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń:

##### 1) wpływy:

- a) dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opł. planistyczna), ok. 12,8 mln zł,
  - b) dochody z tytułu podatku od nieruchomości, ok. 6,6 mln zł,
  - c) dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, ok. 3,5 mln zł,
- łącznie ok. 22,9 mln zł.**

Do powyższej kwoty należy doliczyć dochody z tytułu pobierania opłaty adiacenckiej.

##### 2) wydatki:

- a) koszty związane z koniecznością wykupu gruntów niezbędnych dla realizacji ustaleń planu, ok. 9,7 mln zł,
- b) koszty związane z budową nowych dróg lub modernizacją (remontem) już istniejących, ok. 19,7 mln zł,
- c) koszty rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej – rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ok. 7,1 mln zł,

d) koszty związane z koniecznością dokonania podziału bądź scalenia nieruchomości,  
ok. 2 tys. zł,  
**łącznie ok. 36,5 mln zł.**

Do powyższej kwoty należy doliczyć koszty związane z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia się wartości nieruchomości w związku z nowymi ustaleniami planu, koszty zagospodarowania terenów zieleni urządzonej i cmentarza, a także w dalszej perspektywie koszty budowy sieci gazowej.

Dysproporcja pomiędzy wydatkami gminy a przyszłymi spodziewanymi dochodami wynika głównie z wysokich kosztów wykupu gruntów pod nowe drogi, poszerzenia istniejących dróg oraz realizacji infrastruktury technicznej.

Powyższa prognoza ma charakter szacunkowy, rzeczywiste wpływy do budżetu gminy jak i koszty realizacji ustaleń planu, mogą odbiegać od przedstawionych powyżej, co może być spowodowane np. koniecznością zwiększenia nakładów na wykup gruntów, dynamicznym wzrostem cen usług budowlanych, niższymi od przewidywanych wpływami z tytułu renty planistycznej.

Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciąża jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie podobnie jak wpływy do budżetu w miarę etapów przebudowy układu komunikacyjnego, realizacji uzbrojenia, zabudowy na poszczególnych działkach, wykupu i przejmowania przez miasto gruntów. Wpływy do budżetu z tytułu obciążenia opłatą planistyczną mogą być realizowane w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki gminy odnosi się również do możliwości etapowania realizacji ustaleń planu, obciążających budżet gminy. Można wyróżnić trzy główne etapy realizacji ustaleń planu:

- 1) wykup gruntów pod projektowane i modernizowane drogi;
- 2) wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej na nowe tereny przeznaczone do zainwestowania;
- 3) sprzedaż gruntów gminnych przeznaczonych do zainwestowania.

Przedstawione w niniejszej prognozie skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu gminy wskazują, iż analizowany obszar spełnia kryteria zasadności opracowania planu.

Uchwalenie planu, który jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin stanowi kontynuację realizowania przyjętej polityki przestrzennej na obszarze miasta.