

# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Sochocin, dla terenów położonych we wsiach Ciemniewo Budy,  
Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołożąb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikła,  
Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin, Ślepowrony**

Opracowanie:  
mgr inż. Marek Korpanty

Sochocin, lipiec 2021

## SPIS TREŚCI

<b>1. WSTĘP.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA.....</b>	<b>5</b>
3.1. AKTUALNE PRZEZNACZENIE TERENU .....	5
3.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU .....	6
<b>4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU .....</b>	<b>8</b>
4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY SOCHOCIN	8
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA .....	8
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA .....	8
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	9
4.1.4. PRZYCHÓD ZE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY .....	10
4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY SOCHOCIN	10
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	10
4.2.2. ODSZKODOWANIA .....	11
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH .....	11
<b>5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH.....</b>	<b>12</b>
<b>6. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>12</b>

## 1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą nr IX/75/2019 Rady Gminy Sochocin z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, dla terenów położonych we wsiach Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołożąb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikła, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin, Ślepowrony.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych. Obowiązek jej sporządzenia wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które nie mają wpływu ani autor opracowania ani władze gminy.

Bilans przychodów i wydatków przedstawiony w prognozie może odbiegać od rzeczywistego rozkładu wpływów i kosztów.

## 2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowią m.in. następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;*”. Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*”
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1587). Zgodnie z §11 „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:*
  - 1) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania o których mowa w art. 36 ustawy;*
  - 2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
  - 3) *wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*”
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 1990 ze zm.);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 38);

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała nr IX/75/2019 Rady Gminy Sochocin z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, dla terenów położonych we wsiach Ciemnowo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołożąb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikła, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin, Ślępowrony;

- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XXI/157/2020 z dnia 30 listopada 2020 r w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Sochocin;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin przyjęte uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r.
- ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, dla terenów położonych we wsiach Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołożąb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikła, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin, Ślepowrony.

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

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

Analizowane obszary, dla których sporządza się niniejszy projekt planu, objęte są następującymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 21 lipca 2005 roku, poz. 5409),

- zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Południe” dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołożąb, Milewo, Niewikła, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy zatwierdzona Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7159),

- zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Wschód” dla terenów położonych we wsiach: Bołęcin, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy zatwierdzona Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 7158).

W w/w planach ustalono następujące przeznaczenie dla przedmiotowych terenów:

#### Ciemniewo Budy

KLs - tereny przeznaczone pod kompleksy leśne.

#### Jędrzejewo

03ML, 04ML, 05ML, 06ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

01U - tereny usług,

01RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,

01ZL - tereny lasów,

01KDD - drogi dojazdowe klasy D,

03KDW - tereny dróg wewnętrznych.

#### Kolonia Sochocin

TZ - taras zalewowy rzeki Wkry.

#### Kołożąb

04MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  
TZ - taras zalewowy rzeki Wkry.

#### Kuchary Żydowskie

KLs - tereny przeznaczone pod kompleksy leśne.

#### Milewo

R - teren upraw polowych.

#### Niewikła

R - teren upraw polowych.

#### Podsmardzewo

R - teren upraw polowych.

#### Pruszkowo

R - teren upraw polowych.

#### Smardzewo

KLs - tereny przeznaczone pod kompleksy leśne.

#### Sochocin

KLs - tereny przeznaczone pod kompleksy leśne,  
46UG - teren usług gospodarczych,  
KZp - droga zbiorcza powiatowa,  
R - teren upraw polowych.

#### Ślepowrony

R - teren upraw polowych.

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

Zakres funkcji opracowywanego projektu planu jest w przeważającej części zgodny z planem obowiązującym. Dla obszaru objętego planem ustalono następujące funkcje:

#### Ciemniewo Budy

1U - teren zabudowy usługowej,  
1R - teren rolniczy i zieleń naturalna,  
1KDGP - teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

#### Jędrzejewo

1MN, 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  
1ML, 2ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,  
1RM - teren zabudowy zagrodowej,  
1ZL - teren lasu,  
1KDD - teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej,  
1KDW, 2KDW - tereny drogi (ulicy) wewnętrznej.

#### Kolonia Sochocin

1KDD - teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej,  
1Z - teren nieurządzonej zieleni naturalnej,

1WS - teren wód powierzchniowych,

1ZD - teren ogrodów działkowych.

#### Kołożąb

1MN, 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1R - teren rolniczy i zieleń naturalna,

1KDW - teren drogi (ulicy) wewnętrznej.

#### Kuchary Żydowskie

1RM - teren zabudowy zagrodowej,

1R - teren rolniczy i zieleń naturalna,

1KDD - teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej.

#### Milewo

1MN, 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1KDW - teren drogi (ulicy) wewnętrznej.

#### Niewikła

1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Podsmardzewo

1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1R - teren rolniczy i zieleń naturalna,

1KDD - teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej.

#### Pruszkowo

1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1KDL - teren drogi (ulicy) publicznej klasy lokalnej.

#### Smardzewo

1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1KDD - teren drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej.

#### Sochocin

1U - teren zabudowy usługowej,

1R - teren rolniczy i zieleń naturalna,

1ZL - teren lasu,

1KS - teren publicznego parkingu,

1KDG - teren drogi (ulicy) publicznej klasy głównej,

1KDD, 2KDD - tereny drogi (ulicy) publicznej klasy dojazdowej.

#### Ślepowrony

1U - teren zabudowy usługowej,

1RM, 2RM - tereny zabudowy zagrodowej,

1R, 2R - tereny rolnicze i zieleń naturalna,

1ZL, 2ZL - tereny lasu,

1WR, 2WR - tereny głównych rowów melioracyjnych.

## 4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

### 4.1. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na dochody gminy Sochocin

#### 4.1.1. Opłata planistyczna

Opłata planistyczna dotyczy nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Naliczenie opłaty planistycznej jest uwarunkowane dokonaniem zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu.

W projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami MN, ML, RM i U założono opłatę planistyczną w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, natomiast dla terenów oznaczonych symbolami R, ZL, Z, KS, WS, WR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW, założono opłatę 0%. Jednoznaczne oszacowanie wartości nieruchomości i obliczenie ewentualnego jej wzrostu nastąpi w momencie opracowania operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Biorąc pod uwagę:

- charakter ustaleń projektu planu, zarówno w stosunku do aktualnego zagospodarowania jak i w stosunku do dotychczasowych możliwości inwestycyjnych,

- małą powierzchnię poszczególnych terenów objętych sporządzanym projektem planu i wynikające z niej ograniczone możliwości wydzielenia nowych działek budowlanych celem sprzedaży,

niniejsza prognoza nie przewiduje wzrostu wartości nieruchomości, na skutek którego mogła by zostać naliczona opłata planistyczna.

#### 4.1.2. Opłata adiacencka

##### **Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego**

Zgodnie z art.98a ust.1, ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed dokonaniem podziału, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszym opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości w wyniku podziału nieruchomości, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.



### **Oплата adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej**

Zgodnie z rozdziałem 7 (dział III) ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszym opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

#### **4.1.3. Podatek od nieruchomości**

##### **Podatek od budynków**

Ustalenia projektu planu stwarzają możliwość powstania nowej zabudowy. Przyrost powierzchni użytkowej budynków będzie generował dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych.

Rada Gminy Sochocin określiła w drodze Uchwały Nr XXI/157/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. następujące wysokości stawek podatku od budynków na rok 2021:

- 1) od budynków mieszkalnych lub ich części – od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 0,66 zł;
- 2) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 18,70 zł.

Przyjęto założenie, że na terenie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, powstaną budynki o następującej orientacyjnej powierzchni zabudowy:

Nazwa miejscowości	Oznaczenie jednostki	Orientacyjna powierzchnia użytkowa nowopowstałej zabudowy (m <sup>2</sup> )	Stawka podatku (zł/m <sup>2</sup> )	Wielkość podatku (zł)
Ciemniewo Budy	U	500	18,70	9350
Jędrzejewo	MN	1600	0,66	1056
	ML	1100	0,66	726
Kołożąb	MN	1000	0,66	660

Milewo		MN	350	0,66	231
Niewikła		MN	120	0,66	79,2
Podsmardzewo		MN	250	0,66	165
Pruszkowo		MN	120	0,66	79,2
Smardzewo		MN	250	0,66	165
Sochocin	Dz nr 215	U	1400	18,70	26180
	Dz nr 208	U	1000		18700
Ślepowrony		U	1500	18,70	28050
					<b>Razem: 85441,40</b>

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków, na obszarze objętym planem, wynieść może ok. 85,4 tyś. zł rocznie.

#### **4.1.4. Przychód ze zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy**

W wyniku uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gmina Sochocin może osiągnąć dochód w wyniku sprzedaży działki nr ew. 109 we wsi Pruszkowo, stanowiącej jej własność. Trudno przewidzieć ewentualny moment sprzedaży i wysokość wynegocjowanej ceny, jednakże przyjmując powierzchnię działki 4058 m<sup>2</sup>, a także zakładając średnią cenę gruntów budowlanych w wysokości 60 zł/m<sup>2</sup>, ewentualny dochód w wyniku sprzedaży gruntu stanowiącego własność gminy, wynieść może ok. 243 480 zł.

## **4.2. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na wydatki gminy Sochocin**

### **4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej**

Przy realizacji rozwiązań proponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Sochocin, największe potencjalne koszty, jakie będzie musiało ponieść gmina Sochocin, wynikać będą z konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy.

Na obszarze objętym opracowywanym planem występują następujące inwestycje z w/w zakresu:

- budowa drogi publicznej klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikiem obustronnym), oznaczonej symbolem 1.KDD w Jędrzejewie;
- budowa drogi publicznej klasy dojazdowej (jezdnia wraz z chodnikiem obustronnym), oznaczonej symbolem 1.KDD w Smardzewo;
- budowa drogi publicznej klasy dojazdowej (jezdnia z poboczem utwardzonym), oznaczonej symbolem 1.KDD w Sohocinie - 310/1;

Powyższe inwestycje realizowane będą ze środków budżetowych gminy. Koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej będą rozłożone w czasie, zaś ich wielkość będzie można określić dopiero w momencie przystąpienia do procesu inwestycyjnego.

Analizując wyniki przetargów realizowanych na terenie gminy Sochocin, dotyczących budowy dróg i infrastruktury technicznej, dokonano obliczeń orientacyjnych kosztów ich realizacji przy następujących założeniach:

- średni koszt budowy nawierzchni jezdni z chodnikiem obustronnym: 550 zł/mb;
- średni koszt budowy nawierzchni jezdni z poboczem utwardzonym: 450 zł/mb;

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Długość odcinka drogi (mb)	Koszt urządzenia drogi (zł)
Jędrzejewo	1.KDD	220	121000
Smardzewo	1.KDD	66	18150
Sochocin dz. 310/1	1.KDD	875	393750
			<b>Razem: 532900</b>

Prognozowany koszt związany z urządzeniem infrastruktury drogowej, wynieść może: 532,9 tyś. zł.

#### **4.2.2. Odszkodowania**

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W wyniku uchwalenia miejscowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, dla terenów położonych we wsiach Ciemniewo Budy, Jędrzejewo, Kolonia Sochocin, Kołoząb, Kuchary Żydowskie, Milewo, Niewikła, Podsmardzewo, Pruszkowo, Smardzewo, Sochocin, Ślepowrony, nie nastąpi obniżenie wartości nieruchomości, na skutek którego właściciele mogliby skorzystać z prawa żądania od gminy odszkodowania równego obniżenia wartości nieruchomości. Nie wystąpi również konieczność oferowania nieruchomości zamiennych dla ewentualnych roszczeń właścicieli.

#### **4.2.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych**

Część terenów przewidzianych w projekcie planu pod realizację dróg publicznych, stanowią własność prywatną, a ich wykup będzie związany z wydatkami z budżetu gminy.

Za działkę gruntu wydzieloną w planie na urządzenie nowej drogi publicznej przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu, a gminą. Wartość tego gruntu można ustalić biorąc za cenę 1m<sup>2</sup> gruntu, z którego wydzielono ten teren. W niniejszej prognozie przyjęto że za 1m<sup>2</sup> gruntu pod realizację dróg, odszkodowanie wyniesie połowę średniej ceny rynkowej gruntu na obszarze planu tj. 30,00 zł/m<sup>2</sup>.

Po przeanalizowaniu projektu planu, wyszczególniono następujący teren który będzie podlegać wykupowi w celu realizacji dróg publicznych:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia do wykupu (ha)	Przyjęta wartość wykupu (zł/m <sup>2</sup> )	koszt wykupu (zł)
Kuchary Żydowskie	1KDD	0,02	30	6000
Niewikła	1KDD	0,01		3000
Podsmardzewo	1KDD	0,01		3000
Pruszkowo	1KDL	0,01		3000
Sochocin dz. 215	1KDD	0,01		3000
Sochocin dz. 208	1KDD	0,02		6000
Sochocin dz. dz. 310/1	1KDD	0,22		66000
	2KDD	0,02		6000
Smardzewo	1KDD	0,02		6000
<b>Razem: 102000</b>				

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntów pod projektowane drogi publiczne wynieść może: ok. 102 tyś. zł.

## 5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Suma (zł)
<b>Dochody</b>	<b>328 921 zł</b>
Renta planistyczna	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku podziału	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku budowy urządzeń infr. tech.	0 zł
Podatek od budynków	85 441 zł
Przychód ze zbycia nieruchomości	243 480 zł
<b>Wydatki</b>	<b>634 900 zł</b>
Realizacja infrastruktury technicznej	532 900 zł
Odszkodowania	0 zł
Wykup gruntów	102 000 zł
<b>RÓŻNICA:</b>	<b>- 305 979 zł</b>

## 6. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Sochocin, nie przewiduje znaczących zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu. Mimo konieczności poniesienia kosztów, wynikających głównie z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, realizacja przedmiotowego planu uatrakcyjni tereny inwestycyjne oraz zapewni możliwość osiągnięcia przez gminę dochodu w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości.

Koszt realizacji infrastruktury drogowej, wynieść może około 532,9 tyś zł. Konieczność wykupu gruntów pod nowoprojektowane odcinki dróg, to wydatek w kwocie ok. 102 tyś. zł.

Uchwalenie w/w planu, przybliży moment wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy. Wielkość podatku zależy będzie od wielkości nowo realizowanych budynków oraz od sposobu ich użytkowania, a jego wysokość będzie znana w momencie zakończenia inwestycji. Przy założeniach przyjętych w niniejszej prognozie, dodatkowe wpływy do budżetu gminy Sochocin, w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości, wynieść mogą około 85,4 tyś. zł rocznie. Dodatkowo należy również pamiętać, iż wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały i będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu, gmina Sochocin może uzyskać dochód w wyniku sprzedaży gruntów stanowiących jej własność. Prognozowany wpływ z tego tytułu może wynieść ok. 243,5 tyś. zł.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt ogłoszeń w prasie, koszt materiałów geodezyjnych oraz koszt sporządzenia projektu planu).