

**WÓJT GMINY BORKI**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY BORKI  
W MIEJSCOWOŚCIACH: BORKI,  
WOLA OSOWIŃSKA I WRZOSÓW**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU**



## Spis treści

1.	PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.....	5
2.	ZAKRES OPRACOWANIA .....	5
3.	PODSTAWY PRAWNE .....	5
4.	ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANE W PROGNOZIE .....	6
5.	STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW .....	6
6.	ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU W PROJEKCIE PLANU .....	7
7.	EKONOMICZNE SKUTKI UCHWALENIA PLANU.....	15
8.	AKTUALNOŚĆ I HORYZONT PROGNOZY .....	16
9.	PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO ..	17
1.	PROGNOZA OBCIĄŻEŃ FINANSOWYCH – KOSZTÓW GMINY.....	17
1.1.	Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.....	17
1.2.	Koszty wykupu gruntów na realizację zadań własnych gminy .....	17
1.3.	Koszty realizacji inwestycji gminnych .....	18
1.4.	Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego .....	21
2.	PROGNOZA KORZYŚCI FINANSOWYCH – DOCHODÓW GMINY .....	21
2.1.	Dochody z tytułu opłaty planistycznej .....	21
2.2.	Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej.....	23
2.3.	Dochody z podatku od nieruchomości.....	24
2.4.	Dochody z podatku rolnego.....	34
2.5.	Dochody z podatku leśnego .....	34
2.6.	Dochody z podatków PIT i CIT .....	35
2.7.	Dochody z opłat od czynności cywilno-prawnych.....	36
10.	BILANS SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU .....	38
11.	WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH .....	41



## 1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki. Projekt miejscowego planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXII/157/2017 Rady Gminy Borki z dnia 20 lutego 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w obszarze miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów.

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073, z późn. zm.). **Celem niniejszego opracowania jest określenie skutków ekonomicznych uchwalenia projektu miejscowego planu i realizacji jego ustaleń.**

Ze względu na cel, prognoza skutków finansowych jest prognozą ostrzegawczą; ze względu na zakres przestrzenny – jest prognozą o zasięgu lokalnym.

## 2. ZAKRES OPRACOWANIA

Wartość rynkowa przestrzeni jest podstawą do oszacowania wszelkich kosztów i korzyści wynikających ze zmiany sposobu jej wykorzystania. Prognoza skutków finansowych powinna być rozpatrywana w dwóch etapach: pierwszy etap – wynika z konieczności postawienia prognozy dotyczącej zmian wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, drugi etap odnosi się do oszacowania wpływów oraz kosztów, jakie w związku z uchwaleniem planu mogą się pojawić. Ustawowy termin ponoszenia opłat i wypłaty odszkodowań wynosi 5 lat.

## 3. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2018 poz. 121, z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101).
4. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. 2017 poz. 222, z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1785, z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2018 poz. 994, z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1161).
8. Ustawą z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1892).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1150).
10. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453, z późn. zm.)
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

#### 4. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANE W PROGNOZIE

1. Projekt uchwały Rady Gminy Borki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w miejscowościach: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów.
2. Uchwała Nr XXII/157/2017 Rady Gminy Borki z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w obszarze miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów.
3. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, R. Cymerman, T. Bajeroski, H. Kryszk, Olsztyn 2008.
4. Biuletyn cen obiektów budowlanych – Sekocenbud, 2017.
5. Uchwała Nr XXXII/218/2017 Rady Gminy Borki z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Borki na rok 2018.
6. Główny Urząd Statystyczny. Bank danych lokalnych.
7. Informacje pozyskane z Urzędu Gminy w Borkach.

#### 5. STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW

Na terenach objętych ustaleniami projektu planu miejscowego występują grunty stanowiące własność:

- w miejscowości Borki:
  - Parafii pw. Najświętszej Maryi Panny Wspomożycielki Wiernych w Borkach – działki na terenach: A-ZC, A-U5, A-R, A-U4, A-U3, A-UKr/ZP, A-U2, A-P/U2, A-MN15, KDG-D, KDG-Z;
  - Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Borkach – działki na terenach: A-P/U2, A-UH1, A-P1;
  - Skarbu Państwa – działki na terenach: A-UB, A-RZ, A-RZ;
  - Banku Spółdzielczego w Radzynie Podlaskim - teren A-UB;
  - Fundacji Digital Knowledge Observatory z siedzibą w Warszawie - działki na terenach: A-U/ZP, A-US1;
  - Gminy Borki – działki na terenach: KDG-L, KDG-D, KDG-Z, A-P/U2, A-ZC, A-MN9, A-NO, A-UA, A-MW2, A-MW1, A-WZ, A-UO, KDX, A-MW1, A-MN6, A-MW3, A-UZ, A-U1, A-MN15, A-MNU1, B-RMN1;
  - Gminnej Biblioteki Publicznej w Borkach – działki na terenach: A-UO, A-UK/UI;
- w miejscowości Wola Osowińska:
  - Gminy Borki – działki na terenach: KW, KDG-D, B-M, NU2, B-R1, B-RMN3, B-UI, B-UK1, UŁ, B-MNU2, B-US, B-U/ZP, B-ZP, B-UK2, B-RMN9, KDG-L, B-UO, B-UZ;
  - Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Woli Osowińskiej – działki na terenach: B-UKr, B-U/ZP, B-RMN4;
  - Gorzelni Lubelskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lublin – teren B-P1;
  - Skarbu Państwa – działki na terenach: B-R1, B-RMN3, B-RMN9, B-RMN8;
  - Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Borkach - teren B-UH2;
  - Ochotniczej Straży Pożarnej w Woli Osowińskiej – teren B-UI;
- w miejscowości Wrzosów:
  - Skarbu Państwa - działki na terenach: C-RE1, C-RE2, C-RMN1, C-MN1;
  - Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Borkach – teren C-UH;
  - Gminy Borki - działki na terenach: KDG-L, KDX, KDG-D, C-UI, C-RE1, C-RE2, C-RMN1, KW, C-WZ, C-NO, C-U1, C-US, C-MW3.

## 6. ZAGOSPODAROWANIE OBSZARU W PROJEKCIE PLANU

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zurbanizowane miejscowości Borki, Wola Osowińska oraz Wrzosów.

W miejscowości Borki obszar obejmuje centralną część sołectwa Borki, ograniczony od północy doliną rzeki Bystrzyca, od zachodu strefą ochrony widokowej zespołu pałacowo – parkowego, od wschodu - drogą krajową nr 19. Teren w znacznym stopniu jest zainwestowany. W miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolniczą, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto ma tu miejsce koncentracja większości usług o znaczeniu lokalnym (Urząd Gminy, Zespół Placówek Oświatowych, Zakład Gospodarki Komunalnej, remiza OSP, Gminna Biblioteka Publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, sklepy). W północnej części obszaru objętego projektem planu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W centralnej części miejscowości występują tereny przemysłowe. W północnej części obszaru, nad rzeką Bystrzycą, znajdują się stawy, a na południe od nich znajduje się zespół pałacowo-parkowy, o szczególnej wartości kulturowej.

W miejscowości Wola Osowińska plan obejmuje tereny zurbanizowane. W miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa, uzupełniają ją zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi – publiczne i komercyjne (Gminny Ośrodek Kultury i Sportu, Zespół Placówek Oświatowych, Szkoła Rolnicza, Muzeum Regionalne, remiza OSP, ośrodek zdrowia, apteka, sklepy, stanowiąc centrum kulturalne Gminy Borki).

Miejscowość Wrzosów położona jest we wschodniej części gminy. Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zurbanizowane położone w obrębie istniejącej struktury osadniczej głównie o funkcji mieszkaniowej związanej z produkcją rolniczą. Ponadto w centralnej części obszaru występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, po dawnym PGR. W obszarze znajdują się lokalne sklepy i remiza OSP.

Poniższa tabela przedstawia planowane funkcje terenów na tle istniejącego użytkowania terenów.

Lp.	Funkcja terenu w projekcie planu	Powierzchnia [ha]	Istniejące użytkowanie terenu	Powierzchnia [ha]
<b>BORKI</b>				
1.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,02	nieużytki (N)	0,02
2.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,23	nieużytki (N)	0,23
3.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,50	grunty zadrzewione (Lzr)	0,50
4.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,55	grunty zadrzewione (Lzr)	0,55
5.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,48	grunty zadrzewione (Lzr)	0,48
6.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,74	grunty zadrzewione (Lzr)	0,74
7.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,05	grunty zadrzewione (Lzr)	0,05
8.	A-LZ – tereny leśne, zadrzewienia	0,50	grunty zadrzewione (Lzr)	0,50
9.	A-WS1 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych	3,81	wody śródlądowe (Ws)	3,81
10.	A-WS2 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych	0,23	wody powierzchniowe (Wp)	0,23
11.	A-WS3 – tereny wód	0,06	wody śródlądowe (Ws)	0,06

	powierzchniowych śródlądowych			
12.	A- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, groble)	0,45	użytki zielone (Ł)	0,45
13.	A- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, groble)	3,20	użytki zielone (Ł)	3,20
14.	A- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, groble)	0,45	użytki zielone (Ł)	0,45
15.	A- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, groble)	1,96	pastwiska (Ps)	1,96
16.	A- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, groble)	0,35	pastwiska (Ps)	0,35
17.	A- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska, groble)	0,24	pastwiska (Ps)	0,24
18.	A-UA – tereny usług administracji publicznej	0,53	grunty zabudowane (Bi)	0,53
19.	A-U1 – teren usług komercyjnych	2,94	grunty rolne zabudowane (Br)	2,23
			grunty rolne (R)	0,15
			pastwiska (Ps)	0,56
20.	A-U2 – teren usług komercyjnych	0,51	grunty rolne zabudowane (Br)	0,27
			sady (S)	0,08
			grunty rolne (R)	0,16
21.	A-U3 – teren usług komercyjnych	0,20	grunty rolne (R)	0,20
22.	A-U4 – teren usług komercyjnych	0,46	grunty rolne (R)	0,46
23.	A-U5 – teren usług komercyjnych	0,24	grunty rolne (R)	0,24
24.	A-UH1 – teren usług handlu	0,59	grunty zabudowane (Bi)	0,37
			grunty rolne (R)	0,22
25.	A-UH2 – teren usług handlu	0,05	grunty zabudowane (Bi)	0,05
26.	A-ZP – tereny zieleni urządzonej /parkowej/	1,28	pastwiska (Ps) oraz grunty zadrzewione (Lzr)	1,28
27.	A-ZP/U – tereny usługowe w otoczeniu zieleni urządzonej	3,77	grunty zabudowane (Bi) (boisko)	0,97
			tereny rekreacyjno- wypoczynkowe (Bz)	2,80
28.	A-WZ – teren ujęcia wody	0,45	grunty zabudowane (Bi)	0,45
29.	A -P1 – teren zabudowy produkcyjnej, składów	1,11	grunty zabudowane (Bi)	1,11
30.	A-UB – teren usług bankowych	0,16	grunty zabudowane (Bi)	0,16
31.	A-UKr/ZP – teren usług kultury z zielenią	2,82	grunty niezabudowane (B)	1,79
			grunty zabudowane (Bi)	0,84
			grunty zadrzewione (Lzr)	0,19
32.	A-UK/UI – teren usług kultury / tereny usług bezpieczeństwa	0,22	grunty zabudowane (Bi)	0,22
33.	A-P/U-1 – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów	0,14	grunty zabudowane (Bi)	0,14
34.	A-P/U-2 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów	2,58	grunty zabudowane (Bi)	1,37
			nieużytki (N)	0,71
			grunty niezabudowane	0,5



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENI A MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BORKI W MIEJSCOWOŚCIACH: BORKI, WOLA OSOWIŃSKA I WRZOSÓW

			(B)	
35.	A-P/U-3 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów	0,33	grunty rolne (R)	0,33
36.	A-NO - teren oczyszczalni ścieków	0,30	grunty zabudowane (Bi)	0,10
			grunty rolne (R)	0,20
37.	A-MNp – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (perspektywa)	6,21	grunty rolne (R)	6,21
38.	A-MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,21	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	0,22
39.	A-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,10	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Br)	0,10
40.	A-MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,07	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	0,07
41.	A-MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,06	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	0,06
42.	A-MN5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,88	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	1,67
			grunty rolne (R)	0,21
43.	A-MN6 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,09	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	1,59
			grunty rolne (R)	0,50
44.	A-MN7 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,08	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	
			grunty rolne (R)	0,20
45.	A-MN8 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,48	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	
			grunty rolne (R)	0,16
46.	A-MN9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,42	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	
			grunty rolne (R)	0,09
47.	A-MN10 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,09	grunty rolne (R)	2,09
48.	A-MN11 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,84	grunty rolne (R)	1,84
49.	A-MN12 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,83	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Br)	0,10
			grunty rolne (R)	1,73
50.	A-MN13 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,49	grunty rolne (R)	1,49
51.	A-MN14 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,80	grunty rolne zabudowane (Br)	1,41
			grunty rolne (R)	2,39
52.	A-MN15 - tereny zabudowy	3,75	grunty rolne	2,27

	mieszkaniowej jednorodzinnej		zabudowane (Br)	
			grunty rolne (R)	1,48
53.	A-MNU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych	0,19	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Bi)	0,19
54.	A-MNU2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych	0,24	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (B)	0,14
			grunty rolne (R)	0,10
55.	A-MNU3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych	0,08	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Bi)	0,08
56.	A-ZC - tereny cmentarza	0,89	grunty rolne (R)	0,13
57.	A-RMN1 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	4,75	grunty zabudowane (Br)	3,32
			grunty rolne (R)	1,43
58.	A-RMN2 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	3,05	grunty zabudowane (Br)	2,14
			grunty rolne (R)	0,91
59.	A-MW1 - tereny zabudowy wielorodzinnej	0,89	tereny zabudowane (B)	0,59
			grunty rolne (R)	0,30
60.	A-MW2 - tereny zabudowy wielorodzinnej	0,69	grunty zadrzewione (Lzr)	0,41
			tereny zabudowane (B)	0,28
61.	A-MW3 - tereny zabudowy wielorodzinnej	0,17	grunty zabudowane (Bi)	0,17
62.	A-UZ - tereny usług zdrowia	0,30	grunty zabudowane (Bi)	0,30
63.	A-UO - tereny usług oświaty	1,22	grunty zabudowane (Bi)	1,22
64.	A-R - tereny rolnicze	4,02	grunty rolne (R)	4,02
65.	A-R - tereny rolnicze	1,57	grunty rolne (R)	1,57
66.	A-R - tereny rolnicze	3,56	grunty rolne (R)	3,56
67.	A-R - tereny rolnicze	0,25	grunty rolne (R)	0,25
68.	KDP-L - powiatowa droga lokalna (ul. Parkowa)	0,62	droga istniejąca (dr)	0,62
69.	KDP-G – powiatowa droga główna (ul. Parkowa)	0,93	droga istniejąca (dr)	0,93
70.	KW – droga wewnętrzna (boczna ul. ARMII WP)	0,07	droga gruntowa (Ps)	0,07
71.	KDG-D - droga gminna dojazdowa – ul. Nadrzeczna	0,40	droga istniejąca (dr)	0,40
72.	KDG-D - droga gminna dojazdowa – ul. Radzyńska	0,24	droga istniejąca (dr)	0,24
73.	KDG-D - droga gminna dojazdowa – ul. 22-lipca	0,35	droga istniejąca (dr)	0,35
74.	KDG-D - droga gminna dojazdowa – ul. J. Pawła	0,23	droga istniejąca (dr)	0,23
75.	KDG-D - droga gminna dojazdowa – ul. Spółdzielcza	0,59	droga istniejąca (dr)	0,59
76.	KDP-G – droga powiatowa główna – ul. ARMII WP	1,76	droga istniejąca (dr)	1,76
77.	KDX – ciąg pieszo-jezdny	0,09	droga gruntowa (R)	0,09
78.	KDG-D – droga gminna dojazdowa (ul. Lipowa)	0,14	droga istniejąca (R)	0,14
79.	KDG-D – droga gminna dojazdowa	0,46	grunty rolne (R)	0,46
80.	KDG-Z – droga gminna zbiorcza	0,56	grunty rolne (R)	0,56

81.	KDX – ciąg pieszo-jezdny	0,21	droga gruntowa (R)	0,21
82.	KDG-Z – droga gminna zbiorcza	0,53	grunty rolne (R)	0,53
83.	KDG-Z – droga gminna zbiorcza	0,92	grunty rolne (R)	0,92
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>				
1.	B-US – tereny sportowo - rekreacyjne	2,48	użytki rolne (R)	1,47
			grunty zabudowane (Bi)	1,01
2.	B-UO – tereny usług oświaty	1,49	grunty zabudowane (Bi)	1,49
3.	B-NO – teren oczyszczalni ścieków	0,27	nieużytki (N)	0,27
4.	B-ZP – teren zieleni urządzonej	0,27	pastwiska (Ps) oraz grunty zadrzewione (Lzr)	0,27
5.	B-P1 – tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów	3,54	grunty zabudowane (Bi)	1,29
			użytki rolne (R)	2,25
6.	B-UKr – tereny obiektów kultu religijnego	0,57	grunty zabudowane (Bi)	0,57
7.	B-U/ZP – tereny usług komercyjnych, tereny zieleni urządzonej	6,21	pastwiska (Ps)	0,20
			grunty zabudowane (Bi)	0,16
			tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)	5,85
8.	B-MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,16	grunty niezabudowane (B)	0,16
9.	B-UZ – tereny usług zdrowia	0,35	użytki rolne (R)	0,35
10.	B-MNU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych	0,52	grunty niezabudowane (B)	0,37
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,15
11.	B-UK1 – UŁ – tereny usług kultury, tereny usług urzędzeń łączności	0,37	grunty zabudowane (Bi)	0,37
12.	B-UK2 – tereny usług kultury	0,12	grunty zabudowane (Bi)	0,12
13.	B-RMN1 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	0,84	użytki rolne (R)	0,24
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,60
14.	B-RMN2 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	6,21	użytki rolne (R)	3,55
			grunty rolne zabudowane (Br)	2,66
15.	B-RMN3 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	1,98	grunty rolne zabudowane (Br)	1,98
16.	B-RMN4 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	9,18	użytki rolne (R)	3,31
			grunty rolne zabudowane (Br)	5,87
17.	B-RMN5 – tereny	3,98	użytki rolne (R)	2,52

	zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej		grunty rolne zabudowane (Br)	1,46
18.	B-RMN6 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	2,46	użytki rolne (R)	1,40
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,06
19.	B-RMN7 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	3,97	użytki rolne (R)	3,08
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,62
20.	B-RMN8 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	6,67	użytki rolne (R)	2,99
			grunty rolne zabudowane (Br)	3,68
21.	B-RMN9 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	4,38	użytki rolne (R) i (Ps)	2,36
			grunty rolne zabudowane (Br)	2,02
22.	B-RMN10 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	2,32	użytki rolne (R)	0,44
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,88
23.	B-RMN11 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	7,37	użytki rolne (R)	3,37
			grunty rolne zabudowane (Br)	4,00
24.	B-RMN12 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	5,59	użytki rolne (R)	3,7
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,89
25.	B-RMN13 – tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	4,87	użytki rolne (R)	1,27
			grunty rolne zabudowane (Br)	3,60
26.	B-RM1 – tereny zabudowy zagrodowej	4,42	użytki rolne (R)	3,47
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,95
27.	B-UH1 – teren usług handlu	0,03	tereny zabudowane (Bi)	0,03
28.	B-UH2 – teren usług handlu	0,12	tereny zabudowane (Bi)	0,12
29.	B-UI – teren usług bezpieczeństwa	0,09	tereny zabudowane (Bi)	0,09
30.	B-RZ – tereny rolnicze, łąki, pastwiska, groble	4,20	łąki (Ł)	4,20
31.	B-WS – tereny wód powierzchniowych	0,11	nieużytki (N)	0,11
32.	B-UI – tereny usług bezpieczeństwa	0,09	grunty zabudowane (Bi)	0,09
33.	B-MN1 –tereny zabudowy jednorodzinnej	1,41	użytki rolne (R)	0,53
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,88
34.	B-MN2 –tereny zabudowy jednorodzinnej	1,60	użytki rolne (R)	0,85
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,75
35.	B-P/U1 –tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	0,51	tereny zabudowane (Bi)	0,33
			użytki rolne (R)	0,18

36.	B-P/U2 –tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	0,81	użytki rolne (R)	0,81
37.	B-R1 – tereny rolnicze, grunty orne	9,07	użytki rolne (R)	9,07
38.	B-R2 – tereny rolnicze, grunty orne	0,49	użytki rolne (R)	0,49
39.	B-R1 – tereny rolnicze, grunty orne	0,90	użytki rolne (R)	0,90
40.	KW – droga wewnętrzna, boczna ul. Wesołej	0,06	droga gruntowa wewnętrzna(dr)	0,06
41.	KDP-G – droga powiatowa główna - ul. Wesoła	0,51	droga istniejąca (dr)	0,51
42.	KDP-L – droga powiatowa lokalna - ul. Górna	0,42	droga istniejąca (dr)	0,42
43.	KDP-G – droga powiatowa główna - ul. Filipińska	0,59	droga istniejąca (dr)	0,59
44.	KDP-L – droga powiatowa lokalna - ul. Filipińska	0,99	droga istniejąca (dr)	0,99
45.	KW – droga wewnętrzna - boczna ul. Nowej	0,08	droga istniejąca (dr)	0,08
46.	KDG-D – droga gminna dojazdowa - ul. Nowa	0,60	droga istniejąca (dr)	0,60
47.	KDP-G – droga powiatowa główna - ul. Parkowa	1,30	droga istniejąca (dr)	1,30
48.	KDG-L – droga gminna lokalna - ul. Parkowa	1,06	droga istniejąca (dr)	1,06
49.	KDG-L – droga gminna lokalna - ul. Parkowa	0,42	droga istniejąca (dr)	0,42
50.	KDG-D – droga gminna dojazdowa - boczna ul. Parkowej	0,13	droga gruntowa -użytki rolne (R)	0,13
51.	KDG-D – droga gminna dojazdowa – ul. 22-Lipca	0,83	droga istniejąca (dr)	0,83
52.	KDG-D – droga gminna dojazdowa	0,30	droga istniejąca (dr)	0,30
53.	KDG-D – droga gminna dojazdowa - ul. Wąska	0,28	droga istniejąca (dr)	0,28
54.	KDX - ciąg pieszo-jezdny	0,19	istniejący (dr)	0,19
55.	KDG-D - droga gminna dojazdowa	0,58	istniejąca (dr)	0,58
56.	KDG-D - droga gminna dojazdowa	0,19	istniejąca (dr)	0,19
<b>WRZOSÓW</b>				
1.	C-P1 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów	9,30	sady (S)	9,30
2.	C-P/U1 - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	2,24	grunty rolne zabudowane (Br)	0,65
			grunty rolne (R)	1,59
3.	C-P/U2 - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	1,01	sady (S)	1,01
4.	C-MNU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych	0,55	grunty rolne (R)	0,55
5.	C-U1 - tereny usług komercyjnych	1,67	grunty zabudowane (Bi)	0,52
			grunty rolne (R)	1,15
6.	C-UH - tereny usług handlu	0,06	grunty zabudowane (Bi)	0,06

7.	C-UI - tereny usług bezpieczeństwa	0,10	grunty zabudowane (Bi)	0,10
8.	C-US - tereny sportowo - rekreacyjne	0,32	grunty rolne (R)	0,32
9.	C-ZI - tereny zieleni izolacyjnej	0,46	sady (S)	0,46
10.	C-ZP - tereny zieleni urządzonej	1,30	grunty zadrzewione (Lzr)	1,30
11.	C-WZ - teren ujęcia wody	0,09	grunty zabudowane (Ba)	0,09
12.	C-NO - teren oczyszczalni ścieków	0,13	grunty zabudowane (Ba)	0,13
13.	C-WS - tereny wód powierzchniowych	0,13	nieużytki (N)	0,13
14.	C-RE1 - tereny przeznaczone do rekultywacji	0,72	nieużytki (N)	0,72
15.	C-RE2 - tereny przeznaczone do rekultywacji	0,28	nieużytki (N)	0,28
16.	C-RM1 - tereny zabudowy zagrodowej	1,38	grunty rolne zabudowane (Br)	0,48
			grunty rolne (R)	0,90
17.	C-RM2 - tereny zabudowy zagrodowej	9,47	grunty rolne (R)	8,76
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,71
18.	C-RM3 - tereny zabudowy zagrodowej	1,34	grunty rolne (R)	0,32
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,02
19.	C-RM4 - tereny zabudowy zagrodowej	4,02	grunty rolne (R)	0,30
			grunty rolne zabudowane (Br)	3,72
20.	C-RM5 - tereny zabudowy zagrodowej	1,36	grunty rolne (R)	0,84
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,52
21.	C-RM6 - tereny zabudowy zagrodowej	2,09	grunty rolne (R)	2,09
22.	C-RMN1 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	3,55	grunty rolne (R)	1,67
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,88
23.	C-RMN2 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	1,85	grunty rolne (R)	0,58
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,27
24.	C-RMN3 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	2,68	grunty rolne (R)	1,66
			grunty rolne zabudowane (Br)	1,02
25.	C-RMN4 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	4,59	grunty rolne (R)	2,46
			grunty rolne zabudowane (Br)	2,13
26.	C-RMN5 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	6,07	grunty rolne (R)	2,49
			grunty rolne zabudowane (Br)	3,58
27.	C-RMN6 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	0,43	grunty rolne (R)	0,15
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,28
28.	C-RMN7 - tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej	1,10	grunty rolne (R)	1,03
			grunty rolne zabudowane (Br)	0,07
29.	C-MN1 - tereny zabudowy jednorodzinnej	0,16	grunty rolne zabudowane (Br)	0,16

30.	C-MN2 - tereny zabudowy jednorodzinnej	0,23	grunty rolne zabudowane (Br)	0,23
31.	C-MN3 - tereny zabudowy jednorodzinnej	1,32	grunty rolne (R)	1,32
32.	C-MN4 - tereny zabudowy jednorodzinnej	0,43	grunty rolne (R)	0,43
33.	C-MN5 - tereny zabudowy jednorodzinnej	1,77	sady (S)	1,77
34.	C-MW1 - tereny zabudowy wielorodzinnej	0,29	grunty rolne zabudowane (Br)	0,29
35.	C-MW2 - tereny zabudowy wielorodzinnej	0,66	grunty rolne zabudowane (Br)	0,66
36.	C-MW3 - tereny zabudowy wielorodzinnej	0,46	grunty rolne zabudowane (Br)	0,46
37.	C-R – tereny gruntów rolnych	1,94	grunty rolne (R)	1,94
38.	KDP-L – droga powiatowa lokalna	2,17	droga istniejąca (dr)	2,17
39.	KW - droga wewnętrzna	0,07	grunty rolne (R)	0,07
40.	KW – droga wewnętrzna	0,28	grunty rolne (R)	0,28
41.	KW – droga wewnętrzna	0,24	grunty rolne (R)	0,24
42.	KW – droga wewnętrzna	0,25	grunty rolne (R)	0,25
43.	KW – droga wewnętrzna	0,07	grunty rolne (R)	0,07
44.	KDG-L – droga gminna lokalna	0,42	grunty rolne (R)	0,09
45.	KDG-D – droga gminna dojazdowa	0,87	droga istniejąca (dr)	0,87
46.	KDX – ciąg pieszo-jezdny	0,14	grunty rolne (R)	0,14
47.	KDX – ciąg pieszo-jezdny	0,07	grunty rolne (R)	0,07
48.	KDX – ciąg pieszo-jezdny	0,20	istniejący (dr)	0,20
49.	KDG-L – droga gminna lokalna	0,39	droga istniejący (dr)	0,39
50.	KW – droga wnętrza	0,02	grunty rolne (R)	0,02

## 7. EKONOMICZNE SKUTKI UCHWALENIA PLANU

Sporządzenie prognozy skutków finansowych ustaleń planu miejscowego ma umocowanie prawne i wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych, a także z przepisów o samorządzie gminnym. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego § 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 nieruchomości gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Prognoza ekonomicznych skutków uchwalenia planu miejscowego szacuje korzyści i koszty, jakie może ponieść gmina w wyniku jego wdrażania.

**Obciążenia finansowe**, które mogą wynikać w związku z uchwaleniem miejscowych planów:

1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.
2. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (drogi, inne).
3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.
4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego (koszty opracowania planu, koszty opracowania operatów szacunkowych do wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych).

**Dochody gminy** wynikające z następstw uchwalenia planu miejscowego:

1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.
2. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej.
3. Dochody z podatku od nieruchomości (rolnego, leśnego, od budynków i budowli, od prowadzenia działalności gospodarczej).
4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami – podatki od czynności cywilno-prawnych.
5. Dochody z podatku PIT i CIT.

Ponadto mogą wystąpić inne skutki, nie posiadające bezpośredniego wymiaru finansowego, często przesunięte w czasie, np. wzrost wydatków związanych z ochroną środowiska, nakłady na poprawę bezpieczeństwa.

## 8. AKTUALNOŚĆ I HORYZONT PROGNOZY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu sporządzono według poziomu cen w 2017/2018 roku. Powierzchnia poszczególnych terenów została obliczona na podstawie rysunku planu oraz danych z ewidencji gruntów. Przyjęto 10 - letni okres prognozy.

Wpływy i wydatki budżetu gminy zostały zdyskontowane na czas opracowania prognozy. Stopę dyskonta [r] wyliczono na podstawie analizy rynku nieruchomości, ryzyk inwestycyjnych oraz analizy stóp zwrotu długoterminowych obligacji państwowych i przyjęto wartość  $r = 3\%$ .

Współczynnik dyskonta:  $\frac{1}{(1+r)^t}$  t – kolejny rok prognozy

**Wszystkie wyliczenia dochodów i kosztów budżetu gminy mogą być obciążone błędem. Mają one jedynie obrazować proporcje pomiędzy obciążeniami, a korzyściami dla gminy, jakie na skutek uchwalenia planu miejscowego z dużym prawdopodobieństwem mogą zaistnieć.**



## 9. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

### 1. PROGNOZA OBCIĄŻEŃ FINANSOWYCH – KOSZTÓW GMINY

#### 1.1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach

Uchwalenie planu miejscowego może powodować skutki na nieruchomościach w postaci ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub też zmniejszenia wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Gmina ponosi także skutki finansowe (odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości) w przypadku, gdy następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał wcześniej z prawa odszkodowania lub wykupienia przez gminę nieruchomości.

**Projekt miejscowego planu uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenów oraz przeznacza tereny, głównie użytkowane rolniczo, pod funkcje inwestycyjne. W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie przewiduje się kosztów dla gminy w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.**

#### 1.2. Koszty wykupu gruntów na realizację zadań własnych gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2018 poz. 994, z późn. zm.) do zadań własnych gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, obejmujące między innymi: gminnych dróg, placów oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, zieleni gminnej i zadrzewień, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

W związku z planowanym zagospodarowaniem w granicach planu miejscowego, koszty gminy związane z wykupem gruntów pod realizację zadań własnych gminy będą obejmowały tereny pod budowę nowych dróg. Średnie ceny zakupu/sprzedaży gruntów rolnych klasy średniej w II kwartale 2017 roku w województwie lubelskim wynosiły 31,2 tys. zł/ ha (wg GUS).

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §36, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele, a w przypadku braku cen:

- wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%;
- wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli

przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

Lp.	Funkcja terenu	Powierzchnia do wykupu gruntów [m <sup>2</sup> ]	Średnia cena m <sup>2</sup> gruntu [zł]	Koszty wykupu gruntu [tys. zł]
<b>BORKI</b>				
1	KDG-D – teren drogi publicznej gminnej dojazdowej	4600	4,70	21,6
2	KDG-Z	7100	4,70	33,4
3	KDX	2100	4,70	9,9
<b>WRZOSÓW</b>				
1	KDG-L (poszerzenie)	900	4,70	4,2
2	KDX	2100	4,70	9,9
				<b>70,0</b>

Przyjmuje się, że wykup gruntów na realizację inwestycji drogowych nastąpi w pierwszych trzech latach od uchwalenia miejscowego planu – w rozkładzie proporcjonalnym.

### 1.3. Koszty realizacji inwestycji gminnych

#### 1.3.1. Koszty realizacji inwestycji drogowych

Realizacja ustaleń miejscowego planu będzie wiązała się z budową nowych odcinków dróg i ciągów pieszo-jezdnym. Przyjmuje się, że budowa planowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnym nastąpi począwszy od drugiego roku od uchwaleniu planu, w okresie 3 lat, w rozkładzie proporcjonalnym.

Na podstawie danych z Biuletynu cen obiektów budowlanych Sekocenbud (II kwartał 2017 r.) cena jednostkowa 1 km ulicy klasy „L” i „D” o szerokości w liniach rozgraniczających od 10-15 m, obejmująca budowę jezdni, chodników oraz wjazdów do posesji wynosi ok. 1 580 tys. zł.

Lp.	Oznaczenie planistyczne drogi	Długość [m]	Średnia cena 1 km drogi wg Sekocenbud [tys. zł]	Koszty budowy drogi [tys. zł]
<b>BORKI</b>				
1	KDG-Z, KDG-D	785	1580	1240,3
<b>WRZOSÓW</b>				
2	KDG-L (przedłużenie istniejącej drogi)	90	1580	142,2
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>				
3	KDG-D	130	1580	205,4
				<b>1587,9</b>

Średnia cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> nawierzchni dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym wynosi ok. 165 zł.

Lp.	Oznaczenie planistyczne dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> drogi i ciągu pieszo-jezdnego wg Sekocenbud [zł/m <sup>2</sup> ]	Koszty budowy drogi i ciągu pieszo-jezdnego [tys. zł]
<b>BORKI</b>				
1	KW, KDX	3700	165	610,5
<b>WRZOSÓW</b>				
2	KDX	2100	165	346,5
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>				
3	KW	600	165	99,0
				<b>1056</b>

Rok prognozy	Szacunkowy koszt budowy dróg i ciągów pieszo-jezdných [tys. zł]
1	
2	881,3
3	881,3
4	881,3
5	
6	
7	
8	
9	
10	

### 1.3.2. Koszty budowy infrastruktury technicznej

Zagospodarowanie terenów użytkowanych rolniczo pod funkcje inwestycyjne będzie wymagało budowy/rozbudowy infrastruktury technicznej, stanowiącej zadanie inwestycyjne gminy. Do zadań własnych gminy należeć będzie: rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu:

1. W zakresie zaopatrzenie w wodę:

- ✓ adaptuje się istniejącą zbiorczą sieć wodociągową zasilaną z systemu ujęć oraz stacji uzdatniania wody położonych w miejscowościach: Borki i Wrzosów;
- ✓ zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez modernizację oraz rozbudowę istniejących sieci magistralnych i rozdzielczych, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do hydrantów przeciwpożarowych;
- ✓ na terenach nieuzbrojonych w sieci wodociągowej plan dopuszcza budowę indywidualnych ujęć dla potrzeb zaopatrzenia w wodę użytkowników nowo budowanej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci wodociągowej w momencie ich wybudowania i zachowania istniejących studni jako zapasowych ujęć w sytuacjach nadzwyczajnych.

Wyposażenie nowych terenów w infrastrukturę wodociągową wymagać będzie budowy ok. 3,7 km sieci wodociągowej.

Szacowany koszt realizacji zewnętrznej sieci wodociągowej z rur PE-HD do  $\varnothing$  110 mm, przy cenie jednostkowej 1 m sieci – 270 zł<sup>1</sup> wyniesie ok. 1 mln zł.

<sup>1, 2</sup>Sekocenbud, Biuletyn obiektów budowlanych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- ✓ adaptuje się komunalne oczyszczalnie ścieków położone w miejscowościach: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów wraz z istniejącą grupową siecią kanalizacji sanitarnej – możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- ✓ ustala się docelowy, zbiorczy system odprowadzania ścieków poprzez budowę pełnego systemu sieci kanalizacji sanitarnej ( grawitacyjnej i ciśnieniowej);
- ✓ dopuszcza się przejściowy, indywidualny system, poprzez punktowe i grupowe oczyszczalnie ścieków sanitarnych - do czasu uruchomienia zbiorczych systemów komunalnych;
- ✓ do czasu realizacji zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków wszystkie użytkowane obiekty winny posiadać uregulowany sposób gromadzenia, bądź oczyszczania ścieków – szamba, indywidualne oczyszczalnie;
- ✓ po realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej wprowadza się obowiązek wykonania przyłączy kanalizacyjnych w istniejących i nowych obiektach oraz likwidację szamb.

Koszt budowy zewnętrznej sieci kanalizacyjnej z przyłączami z rur PCV dla nowoprojektowanych terenów zabudowy wyniesie ok. 2,2 mln zł (przy założeniu ceny jednostkowej 1 m sieci – 595 zł).

3. Odprowadzanie wód opadowych:

- ✓ wszystkie drogi wewnątrz jednostek osadniczych, które posiadają nawierzchnię utwardzoną, powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej lub rowy odwadniające. Do czasu realizacji sieci, ścieki deszczowe należy zagospodarować w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- ✓ dla terenów wyznaczonych pod zabudowę zaleca się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, poprzez zapewnienie odpowiedniej wielkości terenów niezabudowanych oraz budowanie ulic wewnętrznych i ciągów pieszych o nawierzchniach przepuszczalnych;
- ✓ dla przedsięwzięć wymagających oczyszczania wód opadowych obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, a następnie po uprzednim podczyszczeniu do powierzchniowych cieków lub bezpośrednio do gruntu.

Przewiduje się, że głównym sposobem odprowadzenia ścieków deszczowych z nowoprojektowanych dróg będą rowy odwadniające, których koszty budowy zostały uwzględnione przy kalkulacjach budowy dróg.

Zakłada się, że uzbrojenie nowych terenów wskazanych w projekcie planu pod funkcje inwestycyjne nastąpi w rozkładzie proporcjonalnym w okresie 5 lat, począwszy od 2 roku od uchwalenia planu.

<b>Rok prognozy</b>	<b>Szacunkowy koszt budowy sieci wodociągowej [tys. zł]</b>	<b>Szacunkowy koszt budowy kanalizacji sanitarnej [tys. zł]</b>
1		
2	200	440
3	200	440
4	200	440
5	200	440
6	200	440
7		
8		
9		
10		

#### 1.4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego

Po stronie obciążeń gminy występują koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury planistycznej (przed uchwaleniem planu). Ponadto przewiduje się koszty opracowania dokumentacji projektowych przed realizacją inwestycji infrastrukturalnych.

## 2. PROGNOZA KORZYŚCI FINANSOWYCH – DOCHODÓW GMINY

### 2.1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej

W wyniku uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości może ulec zmianie – wzrostowi lub obniżeniu. Zgodnie z art. 36 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Podobnie, w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość w wyniku uchwalenia miejscowego planu wzrosła – gmina pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie. Opłata planistyczna może być pobrana przez gminę w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu, pod warunkiem, że nastąpi zbycie nieruchomości.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono jednorazową opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej - w wysokości 5%:
  - w miejscowości Borki dotyczy nowoprojektowanych kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku Planu symbolami: A-MN10, A-MN11, A-MN12 i A-MN13;
  - w miejscowości Wrzosów dotyczy nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku Planu symbolami: C-MN3, C-MN4, C-MN5; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych oznaczonych na rysunku Planu symbolem C-MNU1;
- dla terenów zabudowy usługowej - w wysokości 10%:
  - w miejscowości Borki dotyczy nowoprojektowanej zabudowy usług komercyjnych oznaczonej na rysunku Planu symbolem: A-U1, A-U3, A-U4 i A-U5;
- dla terenów zabudowy produkcyjnej - w wysokości 20%:
  - w miejscowości Borki dotyczy nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolami: A-P/U3;
  - w miejscowości Wola Osowińska dotyczy nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolem B-P/U2;
  - w miejscowości Wrzosów dotyczy nowoprojektowanej zabudowy produkcyjnej oznaczonej na rysunku Planu symbolem C-P1, zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolami: C-P/U1 oraz C-P/U2;
- dla pozostałych terenów – w wysokości 0,01 %.

W niniejszej prognozie przyjęto założenie, że w okresie 5 lat transakcje nieruchomościami dotyczyć będą ok. 20% terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i zabudowę produkcyjną oraz 100% terenów przeznaczonych pod funkcje komunikacyjne.

Uśrednione ceny nieruchomości oszacowano na podstawie analizy transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o różnym przeznaczeniu w ostatnich latach na terenie gminy Borki oraz na podstawie średniej ceny nieruchomości gruntów rolnych klasy średniej w województwie lubelskim, według GUS. Przyjęto następujące ceny nieruchomości: grunty rolne – 3,10 zł/m<sup>2</sup>, grunty pod infrastrukturę komunikacyjną – 4,70 zł/m<sup>2</sup>, średnia cena działek inwestycyjnych (wyposażonych w infrastrukturę techniczną) wynosi ok. 40 zł/m<sup>2</sup>.

Rok prognozy	Funkcja terenu w projekcie planu; powierzchnia [m2]	Istniejąca zagospodarowanie terenu powierzchnia [m2]	Wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość gruntu przed uchwaleniem planu [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość terenu po uchwaleniu planu [tys. zł]	Wartość terenu przed uchwaleniem planu [tys. zł]	Wzrost wartości terenu [tys. zł]	Stawka procentowa [%]	Opłata planistyczna [tys. zł]
1.	KDG, KW, KDX-13000	grunty rolne (R) - 8670	4,70	3,10	40,7	26,9	13,8	0,01	~0
	MN - 4500	grunty rolne – 4500	40,0	3,10	180,0	14,0	166,0	5	8,3
	P/U, P - 7100	grunty rolne – 7100	40,0	3,10	284,0	22,0	262,0	20	52,4
	U – 360	grunty rolne - 360	40,0	3,10	14,4	1,1	13,3	10	1,3
	RMN – 29450	grunty rolne - 29450	40,0	3,10	1178,0	91,3	1086,7	0,01	0,1
2.	KDG, KW, KDX-13000	grunty rolne (R) - 8670	4,70	3,10	40,7	26,9	13,8	0,01	~0
	MN - 4500	grunty rolne – 4500	40,0	3,10	180,0	14,0	166,0	5	8,3
	P/U, P - 7100	grunty rolne – 7100	40,0	3,10	284,0	22,0	262,0	20	52,4
	U – 360	grunty rolne - 360	40,0	3,10	14,4	1,1	13,3	10	1,3
	RMN – 29450	grunty rolne - 29450	40,0	3,10	1178,0	91,3	1086,7	0,01	0,1
3.	KDG, KW, KDX-13000	grunty rolne (R) - 8670	4,70	3,10	40,7	26,9	13,8	0,01	~0
	MN - 4500	grunty rolne – 4500	40,0	3,10	180,0	14,0	166,0	5	8,3
	P/U, P - 7100	grunty rolne – 7100	40,0	3,10	284,0	22,0	262,0	20	52,4
	U – 360	grunty rolne - 360	40,0	3,10	14,4	1,1	13,3	10	1,3
	RMN – 29450	grunty rolne - 29450	40,0	3,10	1178,0	91,3	1086,7	0,01	0,1
4.	MN - 4500	grunty rolne – 4500	40,0	3,10	180,0	14,0	166,0	5	8,3
	P/U, P - 7100	grunty rolne – 7100	40,0	3,10	284,0	22,0	262,0	20	52,4
	U –	grunty	40,0	3,10	14,4	1,1	13,3	10	1,3

	360	rolne - 360							
	RMN - 29450	grunty rolne - 29450	40,0	3,10	1178,0	91,3	1086,7	0,01	0,1
5.	MN - 4500	grunty rolne - 4500	40,0	3,10	180,0	14,0	166,0	5	8,3
	P/U, P - 7100	grunty rolne - 7100	40,0	3,10	284,0	22,0	262,0	20	52,4
	U - 360	grunty rolne - 360	40,0	3,10	14,4	1,1	13,3	10	1,3
	RMN - 29450	grunty rolne - 29450	40,0	3,10	1178,0	91,3	1086,7	0,01	0,1

Rok prognozy	Szacunkowe dochody z opłaty planistycznej [tys. zł]
1	62,1
2	62,1
3	62,1
4	62,1
5	62,1
6	-
7	-
8	-
9	-
10	-

## 2.2. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej

### 2.2.1. Opłata adiacencka z tytułu scaleń i podziału nieruchomości

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, osoby, które otrzymały nowe nieruchomości w wyniku scaleń i podziału są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości max. do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

**W ustaleniach projektu miejscowego planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Wobec powyższego nie przewiduje się dochodów gminy z opłat adiacenckich od scaleń i podziałów nieruchomości.**

### 2.2.2. Opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wójt gminy może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych

urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy dotycząca wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Wysokość opłaty adiacenckiej może wynieść max. 50% różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Zgodnie z założeniami przyjętymi w niniejszej prognozie w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, gmina będzie mogła pobierać opłatę adiacencką od trzeciego roku prognozowania – po ukończeniu budowy pierwszego etapu inwestycji. Na podstawie analizy rynku nieruchomości można przyjąć, że działki uzbrojone są średnio o 20% droższe od nieruchomości niewyposażonych w media.

Szacuje się, że powierzchnia nowych terenów, których wartość wzrośnie w związku z budową infrastruktury technicznej wyniesie ok. 37 ha (do kalkulacji przyjęto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej). Średni wzrost wartości gruntu może wynieść ok. 2 960 tys. zł. Przyjmując maksymalną stawkę procentową opłaty adiacenckiej równą – 50%, wpływy do budżetu gminy mogą wynieść ok. 1 480 tys. zł. Zakłada się, że wpływy z opłaty adiacenckiej będą proporcjonalne do rozwoju infrastruktury i nastąpią w latach 3-7 od uchwalenia planu. Powyższe wartości są danymi orientacyjnymi. Ustalenie wysokości opłat adiacenckich bezwzględnie powinno być poprzedzone sporządzeniem przez rzeczoznawcę majątkowego operatem szacunkowym.

Rok prognozy	Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej [tys. zł]
1	-
2	-
3	296
4	296
5	296
6	296
7	296
8	-
9	-
10	-

### 2.3. Dochody z podatku od nieruchomości

W myśl ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. gmina pobiera od podmiotów (mieszkańców i przedsiębiorstw) podatki i opłaty lokalne, są to m.in.: podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny.

W w/w ustawie górne stawki podatków i opłat określone są ustawowo, natomiast gminy, mocą uchwały określają wysokość stawek podatku od nieruchomości w granicach określonych przez ustawę.



Uchwała Nr XXXII/218/2017 Rady Gminy Borki z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie gminy Borki na rok 2018

Rodzaj nieruchomości	Stawka	
<b>Grunty</b>	związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,59 zł/m <sup>2</sup>
	pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub pod wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	4,54 zł/ha
	pozostałe	0,17 zł/m <sup>2</sup>
	niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777) 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	0,10 zł/m <sup>2</sup>
<b>Budynki lub ich części, budowle</b>	mieszkalne	0,47 zł/m <sup>2</sup>
	związane z prowadzeniem działalności gosp. oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gosp.	15,60 zł/m <sup>2</sup>
	zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	9,20 zł/m <sup>2</sup>
	zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych	4,61 zł/m <sup>2</sup>
	pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statusowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	6,60 zł/m <sup>2</sup>
	od budowli	2% wartości

### 2.3.1. Dochody z podatku od nieruchomości gruntowych

Skutkiem realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą różnice w dotychczasowych stawkach podatku od nieruchomości na terenach o funkcji innej niż w obecnym użytkowaniu.

Dla potrzeby prognozy przyjmuje się, że zmiana funkcji terenu – tj. zainwestowanie w sposób wskazany w projekcie planu nastąpi w rozkładzie proporcjonalnym, począwszy od drugiego roku prognozy. Stawka podatku rolnego dla gospodarstw rolnych w 2018 roku wynosi 131,23 zł za hektar gruntu rolnego dla gospodarstw rolnych oraz 262,45 zł dla gruntów rolnych nie stanowiących gospodarstw rolnych. Dla potrzeb prognozy przyjęto średnią wartość tej należności tj. 196,84 zł, przyjmując, że część gruntów rolnych wchodzi w skład gospodarstw rolnych powyżej 1 ha, a część poniżej 1 ha.

Na podstawie danych statystycznych i rozwoju budownictwa w ostatnich latach na terenie gminy, przyjmuje się, że w okresie prognozowania zainwestowaniu ulegnie maksymalnie 50% nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz terenów pod zabudowę usługową i przemysłową oraz 100% terenów komunikacyjnych. Jednocześnie przyjmuje się, że na terenach zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej – RMN, zabudowa jednorodzinna obejmować będzie ok. 30% działek inwestycyjnych.

Rok	Funkcja terenu po uchwaleniu planu	Funkcja terenu przed uchwaleniem planu	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Stawka podatku po realizacji ustaleń planu [zł/m <sup>2</sup> ]	Stawka podatku przed uchwaleniem planu [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnica w wys. podatku [zł/m <sup>2</sup> ]	Wpływy z podatku w skali roku [tys. zł]
<b>BORKI</b>							
2	U, P/U	R, Br, Ps, S	2600	0,59	0,02	0,57	1,5
	MN	R	6700	0,17	0,02	0,15	1,0
	KDG	R	4900	grunty gminy	0,02	-0,01	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
2	US	R	820	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	1250	0,59	0,02	0,57	0,7
	MN	R	770	0,17	0,02	0,15	0,1
	RMN	R	15 680	-	0,02	0,15	0,7
	MN RM		4 700 10 980	0,17 0,02		-	
<b>WRZOSÓW</b>							
2	US, U	R	820	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	5580	-	0,02	0,15	0,3
	MN RM		1670 3910	0,17 0,02		-	-
	MN	R	1950	0,17	0,02	0,15	0,3
	KW, KDG, KDX	R	4100	grunty gminy	0,02	-0,02	~0
<b>BORKI</b>							
3	U, P/U	R, Br, Ps, S	5200	0,59	0,02	0,57	3,0
	MN	R	13400	0,17	0,02	0,15	2,0
	KDG	R	9793	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
3	US	R	1640	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	2500	0,59	0,02	0,57	1,4
	MN	R	1540	0,17	0,02	0,15	0,2
	RMN	R	31 360	-	0,02	0,15	1,4
	MN RM		9400 21960	0,17 0,02		-	
<b>WRZOSÓW</b>							
3	US, U	R	1640	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	11160	-	0,02	0,15	0,5
	MN RM		3340 7820	0,17 0,02		-	-
	MN	R	3900	0,17	0,02	0,15	0,6
	KW, KDG, KDX	R	8200	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2
<b>BORKI</b>							
4	U, P/U	R, Br, Ps, S	7800	0,59	0,02	0,57	4,4
	MN	R	20100	0,17	0,02	0,15	3,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
4	US	R	2460	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	3750	0,59	0,02	0,57	2,1
	MN	R	2310	0,17	0,02	0,15	0,3

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BORKI W MIEJSCOWOŚCIACH: BORKI, WOLA OSOWIŃSKA I WRZOSÓW

	RMN	R	47 040	-	0,02		
	MN		14 100	0,17		0,15	2,1
	RM		32 940	0,02		-	
<b>WRZOSÓW</b>							
4	US, U	R	2460	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	16740	-	0,02		
	MN		5010	0,17		0,15	0,8
	RM		11730	0,02		-	
	MN	R	5850	0,17	0,02	0,15	0,9
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2
<b>BORKI</b>							
5	U, P/U	R, Br, Ps, S	10400	0,59	0,02	0,57	5,9
	MN	R	26800	0,17	0,02	0,15	4,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
5	US	R	3280	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	5000	0,59	0,02	0,57	2,9
	MN	R	3080	0,17	0,02	0,15	0,5
	RMN	R	62720	-	0,02		
	MN		18800	0,17		0,15	2,8
	RM		43920	0,02		-	
<b>WRZOSÓW</b>							
5	US, U	R	3280	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	22 320	-	0,02		
	MN		6680	0,17		0,15	1,0
	RM		15640	0,02		-	
	MN	R	7800	0,17	0,02	0,15	1,2
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2
<b>BORKI</b>							
6	U, P/U	R, Br, Ps, S	13000	0,59	0,02	0,57	7,4
	MN	R	33500	0,17	0,02	0,15	5,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
6	US	R	4100	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	6250	0,59	0,02	0,57	3,6
	MN	R	3850	0,17	0,02	0,15	0,6
	RMN	R	78400	-	0,02		
	MN		23500	0,17		0,15	3,5
	RM		54900	0,02		-	
<b>WRZOSÓW</b>							
6	US, U	R	4100	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	27900	-	0,02		
	MN		8350	0,17		0,15	1,3
	RM		19550	0,02		-	
	MN	R	9750	0,17	0,02	0,15	1,5
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2
<b>BORKI</b>							
7	U, P/U	R, Br, Ps, S	15600	0,59	0,02	0,57	8,9
	MN	R	40200	0,17	0,02	0,15	6,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1

<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
7	US	R	4920	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	7500	0,59	0,02	0,57	4,3
	MN	R	4620	0,17	0,02	0,15	0,7
	RMN	R	94080	-	0,02		
	MN RM		28200 65880	0,17 0,02		0,15 -	4,2
<b>WRZOSÓW</b>							
7	US, U	R	4920	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	33480	-	0,02		
	MN RM		10020 23460	0,17 0,02		0,15 -	1,5
	MN	R	11700	0,17	0,02	0,15	1,8
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2
<b>BORKI</b>							
8	U, P/U	R, Br, Ps, S	18200	0,59	0,02	0,57	10,4
	MN	R	46900	0,17	0,02	0,15	7,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
8	US	R	5740	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	8750	0,59	0,02	0,57	5,0
	MN	R	5390	0,17	0,02	0,15	0,8
	RMN	R	109760	-	0,02		
	MN RM		32900 76860	0,17 0,02		0,15 -	4,9
<b>WRZOSÓW</b>							
8	US, U	R	5740	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	39060	-	0,02		
	MN RM		11690 27370	0,17 0,02		0,15 -	1,7
	MN	R	13650	0,17	0,02	0,15	2,0
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2
<b>BORKI</b>							
9	U, P/U	R, Br, Ps, S	20800	0,59	0,02	0,57	11,9
	MN	R	53600	0,17	0,02	0,15	8,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
9	US	R	6560	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	10000	0,59	0,02	0,57	5,7
	MN	R	6160	0,17	0,02	0,15	0,9
	RMN	R	125440	-	0,02		
	MN RM		37600 87840	0,17 0,02		0,15 -	5,6
<b>WRZOSÓW</b>							
9	US, U	R	6560	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	44640	-	0,02		
	MN RM		13360 31280	0,17 0,02		0,15 -	2,0
	MN	R	15600	0,17	0,02	0,15	2,3
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2

<b>BORKI</b>							
10	U, P/U	R, Br, Ps, S	23400	0,59	0,02	0,57	13,3
	MN	R	60300	0,17	0,02	0,15	9,0
	KDG	R	14690	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,1
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>							
10	US	R	7380	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	P	R	11250	0,59	0,02	0,57	6,4
	MN	R	6930	0,17	0,02	0,15	1,0
	RMN	R	141120	-	0,02		
	MN		42300	0,17		0,15	6,3
	RM		98820	0,02		-	
<b>WRZOSÓW</b>							
10	US, U	R	7380	grunty gminy	grunty gminy	-	-
	RMN	R	50220	-	0,02		
	MN		15030	0,17		0,15	2,3
	RM		35190	0,02		-	
	MN	R	17550	0,17	0,02	0,15	2,6
	KW, KDG, KDX	R	12300	grunty gminy	0,02	-0,02	-0,2

Rok prognozy	Wpływy z podatku od nieruchomości gruntowych [tys. zł]
1	-
2	4,2
3	8,4
4	13,3
5	18,0
6	22,6
7	27,1
8	31,5
9	36,1
10	40,6

### 2.3.2. Dochody z podatku od nieruchomości mieszkalnych

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borki przewiduje nowe tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie na terenach zabudowy zagrodowej plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektowany przyrost nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne wyniesie (przy założeniu, że 30% terenów zabudowy zagrodowej zainwestowanych zostanie pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ok. 28,5 ha. Zgodnie z analizą ruchu budowlanego na terenie gminy Borki przyjmuje się, że w okresie 10 lat prognozy zainwestowaniu może ulec maksymalnie ok. 50% nowych terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe.

Podstawą opodatkowania budynków lub ich części jest powierzchnia użytkowa. Na podstawie danych GUS, przyjęto średnią powierzchnię użytkową jednego budynku mieszkalnego wynoszącą ok. 120 m<sup>2</sup>.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w projekcie planu	Szacunkowy prawdopodobny przyrost użytkowej powierzchni mieszkalnej [m <sup>2</sup> ]
<b>BORKI</b>	
<b>A -MN5, A-MN6, A-MN7, A-MN8, A-MN10, A-MN11, A-MN12, A-MN13, A-MN14, A-MN15 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</i> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50%, - intensywność zabudowy – max. 0,8 - ilość kondygnacji nadziemnych – max. 2 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%	4650
<b>WOLA OSOWIŃSKA</b>	
<b>B-MN1, B-MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</i> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%, - intensywność zabudowy – max. 0,8 - ilość kondygnacji nadziemnych – max. 2 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%	600
<b>B-RMN1, B-RMN2, B-RMN3, B-RMN4, B-RMN5, B-RMN6, B-RMN7, B-RMN8, B-RMN9, B-RMN10, B-RMN11, B-RMN12, B-RMN13 – teren zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</i> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%, - intensywność zabudowy – max. 0,8 - ilość kondygnacji nadziemnych – max. 2 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%	1900
<b>WRZOSÓW</b>	
<b>C-MN3, C-MN4, C-MN5– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</i> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50%, - intensywność zabudowy – max. 0,8 - ilość kondygnacji nadziemnych – max. 2 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%	1150
<b>C-RMN1, C-RMN2, C-RMN3, C-RMN4, C-RMN5, C-RMN6, C-RMN7– teren zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</i> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%, - intensywność zabudowy – max. 0,8 - ilość kondygnacji nadziemnych – max. 2 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%	950
<b>9250</b>	

Szacunkowa powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych, podlegająca opodatkowaniu, wyniesie ok. 9250 m<sup>2</sup>.

Przyjmuje się proporcjonalny wzrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie 10 lat prognozy, począwszy od trzeciego roku prognozy.

Rok prognozy	Roczny przyrost powierzchni mieszkalnej [m <sup>2</sup> ]	Szacowany wpływ z podatków od nieruchomości [zł]	Szacowany całkowity roczny wpływ z tytułu podatków od nieruchomości mieszkalnych [tys. zł]
1	-	-	
2	-	-	
3	1156	540	0,5
4	1156	540	1,1
5	1156	540	1,6
6	1156	540	2,2
7	1156	540	2,7
8	1156	540	3,2
9	1156	540	3,8
10	1156	540	4,3

### 2.3.3. Dochody z podatku od innych nieruchomości, w tym budynków gospodarczych

Dochodami, które zasila budżet gminy w wyniku realizacji ustaleń planu będą podatki od budynków gospodarczych. Budynki gospodarcze, które obłożone będą podatkiem od nieruchomości zlokalizowane będą na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjmując na działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej średnio jeden budynek gospodarczy o pow. 60 m<sup>2</sup>, przewidywana powierzchnia budynków wskazana do opodatkowania wyniesie ok. 4680 m<sup>2</sup>. Przewiduje się proporcjonalny przyrost powierzchni obiektów w ciągu 10 lat prognozowania.

Rok prognozy	Roczny przyrost powierzchni budynków gospodarczych [m <sup>2</sup> ]	Szacowany wpływ z podatków od nieruchomości [zł]	Szacowany całkowity roczny wpływ z tytułu podatków od budynków gospodarczych [tys. zł]
1	-	-	-
2	-	-	-
3	585	3860	3,9
4	585	3860	7,7
5	585	3860	11,6
6	585	3860	15,4
7	585	3860	19,3
8	585	3860	23,2
9	585	3860	27,0
10	585	3860	30,9

### 2.3.4. Dochody z podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

W związku z udostępnieniem i zainwestowaniem nowych terenów pod zabudowę usługową, produkcyjną, składów i magazynów nastąpi wzrost podatków od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z wcześniejszym założeniem, w okresie 10 lat zainwestowaniu ulegnie ok. 50% terenów inwestycyjnych.

Przy oszacowaniu powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością gospodarczą uwzględniono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w ustaleniach szczegółowych projektu planu oraz przyjęto następujące założenia: powierzchnia budynków obłożonych podatkiem stanowić będzie max. 30% określonej wielkości powierzchni zabudowy, powierzchnia budynków obłożona podatkiem stanowić będzie ok. 80% powierzchni całkowitej obiektów.

<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w projekcie planu</b>	<b>Szacunkowy maksymalny przyrost użytkowej powierzchni budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Borki</b>	
<b>A-U1 – usługi komercyjne</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i> - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.	4200
<b>A-U2 – usługi komercyjne</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i> - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.	490
<b>A-U3, A-U4, A-U5 – usługi komercyjne</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i> - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.	860
<b>A-PU3 – tereny obiektów produkcji i usług komercyjnych</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i> - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.	320
<b>Wola Osowińska</b>	
<b>B-P1 – teren zabudowy produkcyjnej</b> <i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i> - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.	2160



<b>Wrzosów</b>	
<p><b>C-P1 - obiekty produkcji, składów i magazynów, obiekty związane z obsługą rolnictwa</b></p> <p><i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%,</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,</li> <li>- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,</li> <li>- wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.</li> </ul>	11 160
<p><b>C-P/U1, C-P/U2 – tereny obiektów produkcji i usług komercyjnych</b></p> <p><i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%,</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,</li> <li>- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,</li> <li>- wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.</li> </ul>	3120
<p><b>C-MNU1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b></p> <p><i>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,</li> <li>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,</li> <li>- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8,</li> <li>- wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.</li> </ul>	260
	<b>22 570</b>

Potencjalne dochody z podatków od powierzchni budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej mogą dotyczyć również terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, na których projekt planu dopuszcza lokalizację usług nieuciążliwych.

Rok prognozy	Roczny przyrost powierzchni budynków związanych z działalnością gospodarczą [m <sup>2</sup> ]	Szacowany wpływ z podatków od nieruchomości [tys. zł]	Szacowany całkowity roczny wpływ z tytułu podatków od budynków związanych z działalnością gospodarczą [tys. zł]
1	-	-	-
2	-	-	-
3	2820	44,0	44,0
4	2820	44,0	88,0
5	2820	44,0	132,0
6	2820	44,0	176,0
7	2820	44,0	220,0
8	2820	44,0	264,0
9	2820	44,0	308,0
10	2820	44,0	352,0

### **2.3.5. Wpływy podatkowe od budowli**

Zgodnie ustawą Prawo budowlane, przez budowlę rozumie się każdy obiekt budowlany, niebędący budynkiem oraz obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych. Podatek od budowli wynosi 2% jej wartości i dotyczy wyłącznie tych budowli, które związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej. Spodziewane dochody z podatku od budowli są na tym etapie trudne do oszacowania, z uwagi na brak szczegółowej wiedzy odnośnie planowanego rodzaju na terenie planu inwestycji. Należy jednak spodziewać się, że na terenach przeznaczonych pod funkcje produkcyjne zostaną zlokalizowane budowle, od których pobierany będzie podatek.

### **2.4. Dochody z podatku rolnego**

Zgodnie z Ustawą z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2017 poz. 1892) opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. W wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana przeznaczenia użytków rolnych na inne nierolnicze funkcje (tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, drogi, tereny zabudowy mieszkaniowej) nastąpi na obszarze o pow. ok. 26,8 ha. Zmiany w opodatkowaniu gruntów rolnych zostały uwzględnione w rozdziale 2.3.1. *Dochody z podatku od nieruchomości gruntowych.*

### **2.5. Dochody z podatku leśnego**

Podstawę opodatkowania podatkiem leśnym stanowi powierzchnia lasu wyrażona w hektarach, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków. Podatek leśny od 1 ha za rok podatkowy wynosi równoważność pieniężną 0,22 m<sup>3</sup> drewna obliczoną na podstawie średniej ceny drewna w pierwszych trzech kwartałach roku poprzedzającego rok podatkowy. W 2018 roku stawka podatku wynosi 43,35 zł/ha. Ustalenia planu miejscowego obejmują nowe zalesienia na terenach w obecnym użytkowaniu – nieużytki (N), grunty zadrzewione (Lzr) na terenie miejscowości Borki o łącznej powierzchni ok. 3,07 ha. Szacuje się, że zalesienie terenów i zmiana klasyfikacji użytkowania nastąpi od pierwszego roku po uchwaleniu planu miejscowego.

Rok prognozy	Powierzchnia terenu objęta podatkiem leśnym [ha]	Stawka podatku leśnego zł/ha	Stawka podatku przed zalesieniem gruntów zł/ha	Szacowany wpływ z podatku leśnego [tys. zł]
1	0,307	43,35	196,84	~0
2	0,617			~0
3	0,921			~0
4	1,228			-0,1
5	1,535			-0,1
6	1,842			-0,1
7	2,149			-0,1
8	2,456			-0,1
9	2,763			-0,1
10	3,070			-0,1

## 2.6. Dochody z podatków PIT i CIT

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453, z późn. zm.) źródłem dochodów jednostek samorządu terytorialnego są między innymi wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych i osób fizycznych. Przyrost dochodów z podatków PIT i CIT zwiększa budżet gminy pośrednio. Wzrost udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) następuje w przypadkach rozwoju budownictwa mieszkaniowego i napływu do gminy nowych mieszkańców, jak również z przyrostu ilości podmiotów gospodarczych.

Średnie dochody gminy z tytułu udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa z podatku od osób fizycznych i osób prawnych przypadające na 1 mieszkańca/rok w 2016 r. wynosiły ok. 570 zł. Na podstawie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym powierzchni działek budowlanych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rysunku planu, przy założeniu, że zainwestowaniu ulegnie ok. 50% terenów pod zabudowę mieszkaniową, liczba nowych gospodarstw domowych wyniesie ok. 77. Szacuje się, że w przeciągu 10 lat prognozy liczba napływowych gospodarstw domowych może wynieść ok. 30%, tj. ok. 23, a dochody z tytułu udziału w podatkach od dochodów mieszkańców wyniesie ok. 26,3 tys. zł (przy założeniu 2-osobowego gospodarstwa domowego). Zakłada się proporcjonalny rozwój budownictwa mieszkaniowego, począwszy do 3 roku od uchwalenia planu miejscowego.

W wyniku udostępnienia nowych terenów inwestycyjnych pod funkcje gospodarcze istnieją warunki dla rozwoju ok. 50 nowych podmiotów gospodarczych (oszacowano na podstawie powierzchni terenów przeznaczonych w planie pod działalność gospodarczą oraz minimalnej powierzchni terenów inwestycyjnych). Uwzględniając, iż w okresie prognozowania zainwestowaniu ulegnie ok. 50% terenów inwestycyjnych, szacuje się, że w tym okresie działalność gospodarczą może rozpocząć ok. 25 nowych podmiotów gospodarczych. Na koniec okresu prognozowania dochody budżetu gminy z podatku dochodowego od działalności gospodarczej i osób prawnych może wynieść ok. 14,3 tys. zł.

Rok prognozy	Przychód budżetu gminy z tytułu podatku PIT I CIT [tys. zł]
1	
2	
3	5,0
4	10,1
5	15,2
6	20,3
7	25,4
8	30,5
9	35,6
10	40,6

## 2.7. Dochody z opłat od czynności cywilno-prawnych

Podstawę prawną w zakresie opłat od czynności cywilnoprawnych reguluje Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1150). Podatek od czynności cywilno-prawnych (od umowy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego) wynosi 2% wartości przedmiotowej nieruchomości. Opłata obliczana jest według wzoru:

$$\text{Ocp} = 2\% \times P \times \text{Wn}$$

Ocp – opłata od czynności cywilno-prawnej

2% - stawka procentowa

P – powierzchnia terenu objęta czynnością cywilno-prawną

Wn – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości

Prawdopodobna powierzchnia gruntu objęta podatkiem od czynności cywilno-prawnych dotyczyć będzie terenów stanowiących przedmiot transakcji kupna-sprzedaży, w związku z wykupem gruntów pod realizację inwestycji gminy – dróg, a także transakcje pomiędzy podmiotami prywatnymi terenów pod funkcje inwestycyjne. Prognoza dochodów z podatku od czynności cywilno-prawnych jest trudna do oszacowania i może być obciążona istotnym błędem, bowiem może się ona opierać wyłącznie na analizie transakcji na rynku nieruchomości w ostatnich latach na terenie gminy oraz prognozy wzrostu transakcji z uwagi na udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych w wyniku uchwalenia miejscowego planu.

Hipotetyczne dochody budżetu gminy z podatków od czynności cywilno-prawnych wyniosą:

$$\text{Ocp} = 2\% \times (26100 \text{ m}^2 \times 4,7 \text{ zł} + 89\,900 \times 40 \text{ zł}) = 74,4 \text{ tys. zł.}$$

Rok prognozy	Hipotetyczny dochód budżetu gminy z tytułu Ocp [tys. zł]
1	7,4
2	7,4
3	7,4
4	7,4
5	7,4
6	7,4
7	7,4
8	7,4
9	7,4
10	7,4



**10. BILANS SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok prognozy									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	<b>Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	<b>Koszty wykupu gruntów na realizację zadań własnych gminy</b>	39,4	39,4	39,4							
3	<b>Koszty realizacji inwestycji gminnych:</b>										
	- koszt realizacji inwestycji drogowych		881,3	881,3	881,3						
	- koszt budowy sieci wodociągowej		200	200	200	200	200				
	- koszt budowy kanalizacji sanitarnej		440	440	440	440	440				
4	<b>Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego</b>										
	<b>Suma [tys. zł]</b>	<b>39,4</b>	<b>1560,7</b>	<b>1560,7</b>	<b>1521,3</b>	<b>640</b>	<b>640</b>	-	-	-	-

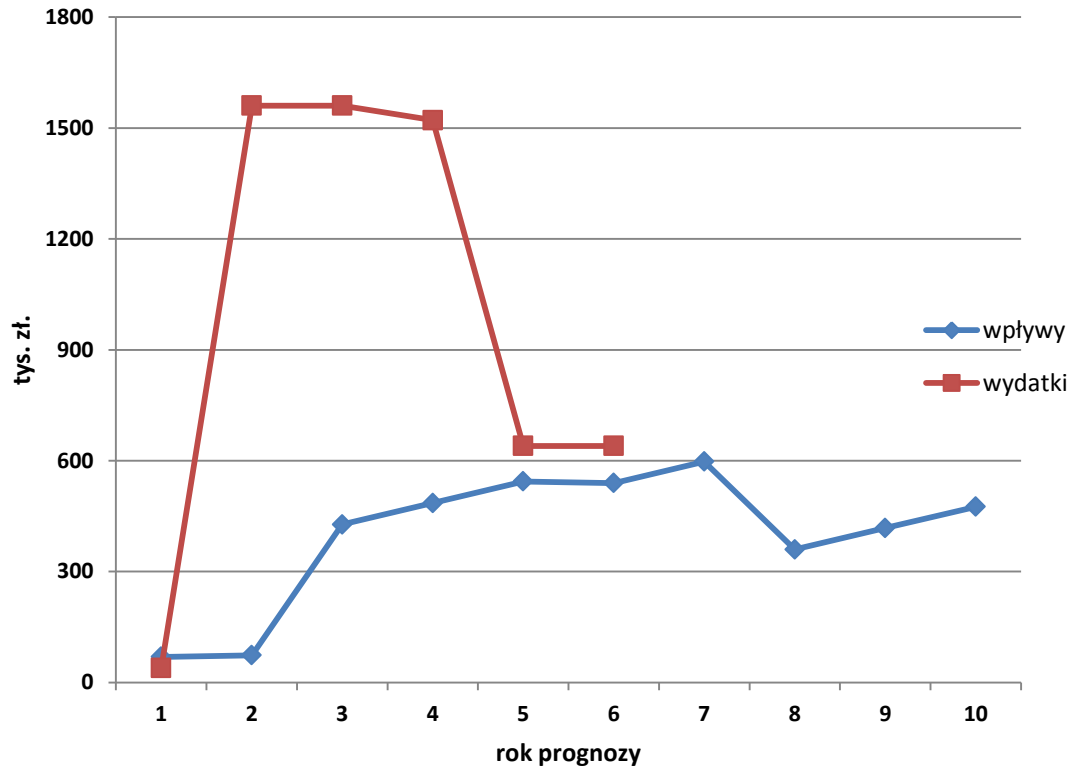
Lp.	Wyszczególnienie	Rok prognozy									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	<b>Dochody z tytułu opłaty planistycznej</b>	62,1	62,1	62,1	62,1	62,1	-	-	-	-	-
2	<b>Dochody z opłaty adiacenckiej</b>	-	-	296,0	296,0	296,0	296,0	296,0	-	-	-
3	<b>Wpływy z podatków od nieruchomości:</b>										
	- gruntowych	-	4,2	8,4	13,3	18,0	22,6	27,1	31,5	36,1	40,6
	- mieszkalnych	-	-	0,5	1,1	1,6	2,2	2,7	3,2	3,8	4,3
	- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gosp.	-	-	44,0	88,0	132,0	176,0	220,0	264,0	308,0	352,0
	- budynków gospodarczych	-	-	3,9	7,7	11,6	15,4	19,3	23,2	27,0	30,9
	- budowli										

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORKI W MIEJSCOWOŚCIACH: BORKI, WOLA OSOWIŃSKA I WRZOSÓW

4	<b>Dochody z podatku rolnego i leśnego</b>				-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
5	<b>Przyrost dochodów z podatku PIT i CIT</b>	-	-	5,0	10,1	15,2	20,3	25,4	30,5	35,6	40,6
6	<b>Oplaty od czynności cywilnoprawnych</b>	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4
	<b>Suma [tys. zł]</b>	<b>69,5</b>	<b>73,7</b>	<b>427,3</b>	<b>485,6</b>	<b>543,8</b>	<b>539,8</b>	<b>597,8</b>	<b>359,7</b>	<b>417,8</b>	<b>475,7</b>

<b>Rok prognozy</b>	<b>Wpływy [tys. zł]</b>	<b>Współczynnik dyskonta</b>	<b>Wpływy zdyskontowane [tys. zł]</b>	<b>Wydatki [tys. zł]</b>	<b>Współczynnik dyskonta</b>	<b>Wydatki zdyskontowane [tys. zł]</b>
1	69,5	0,9708	67,5	39,4	0,9708	38,2
2	73,7	0,9426	69,5	1560,7	0,9426	1471,1
3	427,3	0,9152	391,1	1560,7	0,9152	1428,4
4	485,6	0,8885	431,5	1521,3	0,8885	1351,7
5	543,8	0,8626	469,1	640,0	0,8626	552,1
6	539,8	0,8375	452,1	640,0	0,8375	536,0
7	597,8	0,8131	486,1		0,8131	
8	359,7	0,7894	283,9		0,7894	
9	417,8	0,7664	320,2		0,7664	
10	475,7	0,7441	354,0		0,7441	
<b>Suma</b>			<b>3 324,8</b>			<b>5377,5</b>

**SZACUNKOWE DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU GMINY  
WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU**





## 11. WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w miejscowościach: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów* było oszacowanie potencjalnych wydatków i wpływów do budżetu gminy, jakie mogą pojawić się w związku z realizacją ustaleń projektu planu. Prognozowany poziom wyniku finansowego realizacji ustaleń planu może być obciążony błędem, z uwagi na zmienność cen rynkowych i uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Z uwagi na długi okres prognozowania kwoty dochodów i wydatków zostały zdyskontowane. Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do jakichkolwiek rozszczeń finansowych.

W okresie 10 lat prognozy wydatki budżetu gminy będą znacznie przeważały nad wpływami. Najwyższe wydatki związane będą z realizacją infrastruktury drogowej i technicznej na potrzeby uzbrojenia nowych terenów przeznaczonych pod funkcje inwestycyjne. Koszty te będą obciążały budżet gminy w pierwszych latach okresu prognozowania. Gmina może zminimalizować te koszty pobierając opłatę adiacencką z tytułu budowy infrastruktury technicznej, podejmując uprzednio stosowną uchwałę. W następnych latach, wraz ze wzrostem zainwestowania kolejnych terenów w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną – gmina będzie osiągała dochody, których głównym źródłem będą podatki od nieruchomości. Prawdopodobne dochody gmina osiągnie z opłaty planistycznej, w przypadku transakcji nieruchomościami, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie, a także z podatku PIT i CIT oraz od czynności cywilno-prawnych. Na podstawie analizy ruchu budowlanego na terenie gminy w ostatnich latach, w niniejszej prognozie przyjęto założenie, iż w okresie 10 lat prognozy, zagospodarowaniu ulegnie maksymalnie 50% powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz pod funkcje gospodarcze, zatem w perspektywie długookresowej, na skutek zagospodarowywania kolejnych, w pełni uzbrojonych terenów inwestycyjnych, dochody budżetu gminy wzrosną minimum dwukrotnie.

Dochody budżetu gminy wahają się w granicach 20 mln zł rocznie, z czego ok. 19 mln zł pochłaniały wydatki bieżące. Wydatki inwestycyjne w gminie w ostatnich latach wynosiły średnio w roku ok. 3 mln zł. W pierwszych latach po uchwaleniu planu miejscowego, przy niezbyt jeszcze wysokich dochodach na skutek realizacji inwestycji, wydatki związane z budową infrastruktury mogą stanowić zbyt duże obciążenie dla budżetu gminy. W celu optymalizacji wydatków z budżetu, gmina najprawdopodobniej będzie musiała skorzystać z pomocy zewnętrznej, w formie pożyczek, dotacji, funduszy itp.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki, poza skutkami finansowymi, będzie miała także wymiar społeczno-gospodarczy. Udostępnienie nowych, w pełni uzbrojonych terenów pod funkcje mieszkaniowe i gospodarcze, umożliwi rozwój gospodarki mieszkaniowej w gminie oraz przyczyni się do aktywizacji gospodarczej, co wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców. Ponadto, rozwój przestrzenny gminy na podstawie planu miejscowego przyczyni się do efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zachowują zasadę zrównoważonego rozwoju.

Podsumowując, zarówno z ekonomicznego punktu widzenia (w perspektywie długookresowej), jak i z uwagi na korzyści niematerialne, uchwalenie miejscowego planu uznaje się za działanie prawidłowe.

