



**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„GUZOWATKA - REJON A” DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO
CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI GUZOWATKA, GMINA DĄBRÓWKA**



SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Dąbrówka

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Anna Uszkur
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2026

1.	PODSTAWA PRAWNA.....	2
2.	CEL OPRACOWANIA.....	2
3.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	2
4.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	2
5.	ANALIZA WŁASNOŚCI	3
6.	USTALENIA PLANU.....	3
7.	PRZEWIDYWANE WPŁYWY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY GRUNTÓW	3
8.	PRZEWIDYWANE WPŁYWY Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	3
9.	PRZEWIDYWANE WPŁYWY Z JEDNORAZOWEJ OPŁATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – TZW. RENTY PLANISTYCZNEJ	5
10.	KOSZTY PONIESIONE PRZEZ GMINĘ DĄBRÓWKA NA WYKUP TERENÓW POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, REALIZACJĘ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ POZOSTAŁYCH INWESTYCJI	5
11.	PODSUMOWANIE.....	6
12.	WNIOSKI I ZALECENIA.....	7

1. PODSTAWA PRAWNA

Opracowanie zostało wykonane na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka, gmina Dąbrówka, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

2. CEL OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków Gminy Dąbrówka związanych z uchwaleniem planu miejscowego oraz próbę ukazania skutków ekonomicznych jego przyjęcia.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wydatków związanych z realizacją planu i ewentualnych zysków z niej wynikających.

Wartość pieniądza oraz współczynniki, jakimi posługują się autorzy niniejszego opracowania są wartościami względnymi i aktualnymi w czasie sporządzenia prognozy.

Użycie wymiernych danych ma za zadanie przybliżyć realne koszty, które mogą zaistnieć po uchwaleniu planu. Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które ani samorząd lokalny ani autorzy opracowania nie mają wpływu.

Przedmiotowa prognoza określa skutki uchwalenia planu w odniesieniu do aktualnego stanu prawnego, tj. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także stanu istniejącego na obszarze nie objętym obowiązującym dokumentem.

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Do opracowania prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące materiały oraz informacje:

- projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Guzowatka – rejon A” dla obszaru obejmującego część miejscowości Guzowatka, gmina Dąbrówka,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka (Uchwała Nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r. - Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.),
- dane uzyskane w Urzędzie Gminy Dąbrówka,
- dane dotyczące ofert sprzedaży nieruchomości,
- Biuletyn cen obiektów budowlanych – Sekocenbud I kwartał 2023 r.,
- Uchwała nr XV.108.2025 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 29 września 2025 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Dąbrówka.

4. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 9,8 ha i położony jest w południowo-zachodniej części gminy Dąbrówka, w rejonie drogi powiatowej - ul. Wspólnej.

Analizowany obszar w przeważającej części nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem drogi powiatowej zlokalizowanej wzdłuż południowej granicy opracowania, która jest objęta ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” gmina Dąbrówka (Uchwała Nr X/55/2003 Rady Gminy w Dąbrówce z dnia 9 września 2003 r.; Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 290, poz. 7663 z dnia 18 listopada 2003 r.).

W sporządzonym planie wyznaczono tereny o następującym przeznaczeniu:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej,

- rowów odwadniających.
- Ponadto wyznaczono układ komunikacyjny:
- drogę publiczną klasy lokalnej,
 - drogi publiczne klasy dojazdowej.

5. ANALIZA WŁASNOŚCI

Po przeprowadzeniu analizy własności stwierdzono, że przeważająca część gruntów na analizowanym obszarze stanowi własność prywatną, do Gminy Dąbrówka należy działka drogowa stanowiąca wschodnią granicę planu, natomiast droga na południu jest własnością Powiatu Wołomińskiego.

6. USTALENIA PLANU

Analizowany obszar jest niezabudowany, jest to teren rolniczy. Sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz tereny rolnicze. Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, ma dostęp do sieci wodociągowej, natomiast nie jest uzbrojony w sieć kanalizacji sanitarnej. Ponadto wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania oraz w jego wschodniej części przebiegają rowy melioracyjne. Funkcje wyznaczone w sporządzonym planie to głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową nieuciążliwą. Wyznaczono także układ komunikacyjny zapewniający dostęp do działek budowanych.

7. PRZEWIDYWANE WPŁYWY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY GRUNTÓW

Gmina na przedmiotowym obszarze poza działką drogową nie posiada żadnych nieruchomości, w związku z tym nie przewiduje się wpływów z tytułu sprzedaży gruntu.

8. PRZEWIDYWANE WPŁYWY Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Analizowany obszar jest niezabudowany, a w sporządzonym planie w przeważającej części został przeznaczony pod zabudowę. W przypadku terenów oznaczonych w planie symbolem MN/U przewiduje się zmiany w budżecie gminnym i wzrost wpływu z tytułu podatku od nieruchomości, w wyniku przeznaczenia terenu rolnego dotychczas nieobjętego planem pod zabudowę. Aktualnie występują tu w przeważającej części użytki rolne. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1176, z późn. zm) użytki rolne klasy V i VI są zwolnione z podatku. Aktualnie odprowadzany na obszarze objętym planem podatek rolny oraz od pozostałych gruntów stanowi znikome kwoty, więc pomija się w tym wypadku szczegółowe wyliczenia na potrzeby celu jakiemu służy niniejsze opracowanie.

Tabela 1 Ceny podatków

Kategoria gruntu i budynku	Podatek od powierzchni użytkowej [zł/m ²]	Podatek od powierzchni gruntu [zł/ m ²]
grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	33,02	1,33
grunty związane z zabudową mieszkaniową	0,89	0,57

Do oszacowania wpływu z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki:

- **PO** – powierzchnia danego typu terenu w m²,
- **WIZ** – współczynnik intensywności zabudowy – maksymalna wartość podana w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- **WDI** – prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu,
- **WPU** – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej,
- **WM** – współczynnik mieszkaniowy – dotyczy ilości powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowych na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych,
- **WU** – współczynnik usług – dotyczy ilości powierzchni użytkowej funkcji usługowych na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych,
- **P_{bu}** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowej budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- **P_{gu}** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- **P_{bm}** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- **P_{gm}** – stawka podatku od nieruchomości – od powierzchni gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym,
- **S** – współczynnik ściągłości podatku.

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej:

$$\underline{(PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bm} \times S) + (PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WU \times P_{bu} \times S)}$$

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu:

$$\underline{(PO \times WM \times P_{gm} \times S) + (PO \times WU \times P_{gu} \times S)}$$

Poniżej przedstawiono szacunkowy wzrost wpływu z tytułu potencjalnego docelowego podatku od nieruchomości na terenach przeznaczonych w sporządzonym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową nieuciążliwą, oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3, które aktualnie są niezabudowane:

- a) szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu po wejściu w życie sporządzonego planu:

PO – 86 300 m²

P_{gm} – 0,57 zł/m²

P_{gu} – 1,33 zł/m²

WM – przyjęto 0,5

WU – przyjęto 0,5

S – przyjęto 1,0

$$(PO \times WM \times P_{gm} \times S) + (PO \times WU \times P_{gu} \times S)$$

$$(86\,300 \times 0,5 \times 0,57 \times 1,0) + (86\,300 \times 0,5 \times 1,33 \times 1,0) = 24\,595,50 + 57\,389,50 = \mathbf{81\,985,00 \text{ zł}}$$

- b) szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej po wejściu w życie sporządzonego planu:

PO – 86 300 m²

WIZ – 0,6

WDI – przyjęto 0,8

WPU – przyjęto 0,8

WM – przyjęto 0,5

WU – przyjęto 0,5

$P_{bm} - 0,89 \text{ zł/m}^2$

$P_{bu} - 33,02 \text{ zł/m}^2$

S – przyjęto 1,0

$(PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bm} \times S) + (PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WU \times P_{bu} \times S)$

$(86\,300 \times 0,6 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,5 \times 0,89 \times 1,0) + (86\,300 \times 0,6 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,5 \times 33,02 \times 1,0) =$
 $= 14\,746,94 + 547\,128,19 = \mathbf{561\,875,13 \text{ zł}}$

WZROST WPŁYWU: **643 860,13 zł**

9. PRZEWIDYWANE WPŁYWY Z JEDNORAZOWEJ OPŁATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – tzw. RENTY PLANISTYCZNEJ

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), Gmina pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, pobieraną w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie planu.

Zgodnie z tekstem uchwały projektu planu ustalono, że dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, stawka procentowa będzie wynosiła **15%**, natomiast dla pozostałych terenów **1%**. Z przeprowadzonej analizy wynika, że wystąpi wzrost wartości nieruchomości w przypadku terenów rolnych nieobjętych obowiązującym planem tj. przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową nieuciążliwą. Jest to ten sam zasięg terenów, dla których przewiduje się wzrost z tytułu podatku od nieruchomości.

Dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie przewiduje się obowiązku uiszczenia renty planistycznej, ponieważ ich aktualna funkcja została utrzymana lub stanowią one tereny komunikacji publicznej. Nie nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości.

Dokładny wzrost wartości nieruchomości jest trudny do oszacowania. Jednakże przyjmując uśrednioną cenę gruntu rolnego równą **50 zł/m²** oraz gruntu budowlanego równą **150 zł/m²** (na podstawie analizy cen nieruchomości podobnych w tej okolicy), szacuje się, że w wyniku uchwalenia sporządzonego miejscowego planu, potencjalny wpływ z tytułu tzw. renty planistycznej będzie następujący:

$[86\,300 \text{ m}^2 \times (150 \text{ zł/m}^2 - 50 \text{ zł/m}^2) \times 15\%] = \mathbf{1\,294\,500,00 \text{ zł}}$.

10. KOSZTY PONIESIONE PRZEZ GMINĘ DĄBRÓWKA NA WYKUP TERENÓW POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, REALIZACJĘ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ POZOSTAŁYCH INWESTYCJI

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należą do zadań własnych gminy (zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym).

W planie ustalono dwie gminne drogi publiczne – nowo projektowaną i wyznaczoną po śladzie istniejącej gminnej działki drogowej z odpowiednim poszerzeniem. Przyjmując cenę gruntu pod realizację celu publicznego równą **15 zł/m²** (na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy Dąbrówka), koszt wykupu gruntów pod drogi wyniesie ok.:

$4\,561 \text{ m}^2 \times 15 \text{ zł} = \mathbf{68\,415,00 \text{ zł}}$,

Gmina Dąbrówka w wyniku uchwalenia sporządzonego planu, będzie także musiała ponieść koszty związane z realizacją ww. dróg oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2. Na podstawie Biuletynu cen obiektów budowlanych – Sekocenbud I kwartał 2023 r., przyjęto, że koszt realizacji drogi oznaczonej symbolem KDD-1 wyniesie ok.:

$0,215 \text{ km} \times 2\,581\,256 \text{ zł} = \mathbf{554\,970,04 \text{ zł}}$,

natomiast koszt realizacji drogi oznaczonej symbolem KDD-2 wyniesie ok.:

$$0,245 \text{ km} \times 2\,581\,256 \text{ zł} = \mathbf{632\,407,72 \text{ zł.}}$$

Łączne wydatki związane z wykupem gruntów i realizacją dróg publicznych wyniosą ok. **1 255 792,76 zł.**

Uchwalenie sporządzonego planu będzie skutkowało również obowiązkiem wykonania sieci wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej w ramach dróg oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2, które stanowią obsługę komunikacyjną działek budowlanych. Na podstawie Biuletynu cen obiektów budowlanych – Sekocenbud I kwartał 2023 r., przyjęto:

- koszt budowy sieci wodociągowej - **924 zł/mb,**
- koszt budowy sieci kanalizacji deszczowej – **1 118 zł/mb.**

Wydatek na budowę sieci wodociągowej wyniesie ok.:

$$460 \text{ m} \times 924 \text{ zł} = \mathbf{425\,040,00 \text{ zł.}}$$

Koszty poniesione na realizację sieci kanalizacji deszczowej wyniosą ok.:

$$460 \text{ m} \times 1\,118 \text{ zł} = \mathbf{514\,280,00 \text{ zł.}}$$

Łączne wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej wyniosą ok. **939 320,00 zł.** Ponadto należy mieć na uwadze, że ewentualne wyposażenie terenów budowlanych na obszarze opracowania w sieć kanalizacji sanitarnej stanowiłby dodatkowy znaczny koszt, ponieważ w pierwszej kolejności należałoby doprowadzić sieć do miejscowości Guzowatka.

Całkowite przewidywane koszty Gminy Dąbrówka poniesione na wykup terenów pod inwestycje celu publicznego i ich realizację wyniosą ok. **2 195 112,76 zł.**

11. PODSUMOWANIE

Szacunkowy bilans wpływów i wydatków Gminy Dąbrówka związany z uchwaleniem nowego planu miejscowego przedstawiono poniżej:

Tabela 2 Bilans wpływów i wydatków

PRZEWIDYWANE DOCELOWE WPŁYWY I WYDATKI GMINY DĄBRÓWKA	
KATEGORIA DOCHODÓW	KWOTA W ZŁ
potencjalne wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości (corocznie, po skonsumowaniu ustaleń planu)	643 860,13
potencjalne wpływy z tytułu tzw. renty planistycznej	1 294 500,00
KATEGORIA WYDATKÓW	KWOTA W ZŁ
potencjalne wydatki związane z wykupem gruntu	68 415,00

potencjalne wydatki związane z realizacją dróg publicznych	1 187 377,76
potencjalne wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej	939 320,00

12. WNIOSKI I ZALECENIA

Z przeprowadzonej analizy wynika, że saldo wpływów i wydatków w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie generowało przede wszystkim koszty w budżecie Gminy, związane z potrzebą wykupu gruntu po drogi publiczne i ich realizacją, a także budową infrastruktury technicznej. Zyski w budżecie Gminy natomiast, będą występowały corocznie poprzez wzrost wpływu z tytułu podatku od nieruchomości oraz ewentualnie tzw. rentę planistyczną. Jest to opłata jednorazowa jednak ta, w przypadku, gdy dane grunty nie będą przedmiotem sprzedaży w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu, nie zaistnieje. Obliczony wzrost wpływu z tytułu podatku od nieruchomości natomiast, dotyczy sytuacji, gdy ustalenia planu zostaną w całości skonsumowane przy przyjętych założeniach. W związku z powyższym, przyjmując, że cały obszar zostanie zainwestowany w ciągu 5 lat, można przyjąć, że w dłuższej, tj. ok. 6-letniej perspektywie, uchwalenie planu będzie korzystne z punktu widzenia budżetu Gminy.

Mając na uwadze powyższe, uznaje się, że przyjęcie sporządzonego planu jest w pełni uzasadnione i korzystne dla Gminy Dąbrówka.