

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

NA POTRZEBY ZMIANY

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„RYMANÓW”

DLA DZIAŁKI EWID. NR 3062/1

(materiał pomocniczy do dokumentacji planistycznej – stan prawny na 2025 r.)

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Rymanów

ul. Mitkowskiego 14A

38-480 Rymanów

Wykonawca

Paweł Kocur

(na podstawie umowy o dzieło NR RIN.6721.1.2025)

DATA OPRACOWANIA

Styczeń 2025

Spis treści

STRESZCZENIE	2
1. CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	2
2. PODSTAWA PRAWNA I CHARAKTER DOKUMENTU.....	2
3. MATERIAŁY I DANE ŹRÓDŁOWE	3
4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU I STAN „PRZED”	3
5. USTALENIA ZMIANY MPZP ISTOTNE DLA SKUTKÓW FINANSOWYCH	4
6. METODYKA I ZAŁOŻENIA KOSZTOWE (CENY 2023–2025)	5
7. SKUTKI PO STRONIE DOCHODÓW GMINY	5
8. SKUTKI PO STRONIE WYDATKÓW GMINY – WARIANT GMINNY I OPERATORSKI	6
Model 1 – WARIANT GMINNY (gmina inwestor dla EV oraz opcjonalnie PV/BESS)	7
Model 2 – WARIANT OPERATORSKI (operator zewnętrzny dla EV/PV/BESS).....	7
DODATKOWE SKUTKI FINANSOWE (BSP, ROZBUDOWA OBIEKTU, KŁADKA, RELOKACJE)	8
PODSUMOWANIE – CAPEX/OPEX GMINY (bez kosztów wariantowych obiektu i kładki)	9
9. RYZYKA I CZYNNIKI MOGĄCE ZMIENIĆ WYNIKI PROGNOZY	9
10. WNIOSKI I REKOMENDACJE	10

STRESZCZENIE

Niniejsza prognoza przedstawia szacunkowe skutki finansowe uchwalenia zmiany MPZP „RYMANÓW” dla działki ewid. nr 3062/1. Dokument obejmuje: skutki po stronie dochodów i wydatków gminy, dwa warianty pojemności parkingu Park&Ride (A i B), oraz dwa modele realizacji infrastruktury energetycznej/proekologicznej (wariant gminny oraz wariant operatorski). Ujęto również koszty potencjalne związane z lądowiskiem/placem operacyjnym BSP, rozbudową obiektu OSP/Policja oraz ewentualną przebudową/przełożeniem kładki i relokacją infrastruktury technicznej.

Szacunki mają charakter planistyczny (rzędy wielkości) w cenach 2023–2025 i nie zastępują kosztorysu inwestorskiego. Wnioski: dominującą pozycją wydatkową jest zagospodarowanie terenu (parking, odwodnienie, B+R, oświetlenie) oraz – w przypadku realizacji inwestycji kubaturowej – rozbudowa/przebudowa obiektu OSP/Policja. Model operatorski istotnie ogranicza CAPEX i OPEX po stronie gminy dla elementów EV/PV/BESS.

1. CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany MPZP „RYMANÓW” obejmującej obszar działki ewid. nr 3062/1 (obręb Rymanów), w granicach określonych na rysunku zmiany planu.

Celem prognozy jest oszacowanie wpływu ustaleń zmiany planu na finanse gminy, w tym w szczególności: wydatki inwestycyjne (CAPEX), koszty utrzymania (OPEX), potencjalne dochody gminy oraz skutki warunkowe wynikające z u.p.z.p. (opłata planistyczna i ewentualne roszczenia).

2. PODSTAWA PRAWNA I CHARAKTER DOKUMENTU

Podstawę prawną sporządzenia prognozy stanowią w szczególności: (a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) – w zakresie skutków finansowych uchwalenia planu (art. 36–37), oraz (b) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404) – jako standard redakcyjny prognozy.

Zgodnie z informacją MRiT dotyczącą reformy planowania przestrzennego: dla planów miejscowych, których postępowanie w sprawie uchwalenia wszczęto po 23 września 2023 r., nie sporządza się prognozy skutków finansowych jako elementu obligatoryjnego procedury. Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, powinien być wykazany w uzasadnieniu projektu. Niniejsze opracowanie sporządzono jako materiał pomocniczy do dokumentacji planistycznej.

3. MATERIAŁY I DANE ŹRÓDŁOWE

Analiza urbanistyczna dla działki 3062/1 (Grudzień 2025) – zakres funkcjonalny, warianty Park&Ride, wnioski do zapisów MPZP, uwarunkowania hydrologiczne oraz wymóg nadzoru archeologicznego.

Projekt uchwały zmiany MPZP „RYMANÓW” (14.12.2025) – ustalenia UA4.1, w tym: warianty pojemności Park&Ride, obowiązek 3 stanowisk ładowania EV, 48 miejsc postojowych dla rowerów (w tym zadaszonych), zasady retencji/podczyszczania, zasady lokalizacji ładowiska/placu BSP, dopuszczenie przebudowy/przełożenia kładki oraz stawka opłaty planistycznej 1%.

Rysunek zmiany planu – granice obszaru objętego zmianą i przeznaczenie UA4.1.

4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU I STAN „PRZED”

Działka 3062/1 (pow. ok. 0,54 ha) położona jest w centrum Rymanowa, wzdłuż DW887 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Morwawa (Tabor).

Stan własności: zgodnie z analizą urbanistyczną teren stanowi własność Gminy Rymanów i pełni funkcję publiczną (OSP + Komisariat Policji). W dokumentacji towarzyszącej (uzasadnienie) występuje ogólne sformułowanie o własności prywatnej obszarów objętych zmianą planu. Zaleca się ujednoznacznienie i aktualizację tego fragmentu uzasadnienia po weryfikacji w EGiB/KW – ponieważ stan własności wpływa na ocenę ryzyk roszczeń oraz realność wpływów z opłaty planistycznej.

W MPZP obowiązującym (2006) działka obejmowała m.in. przeznaczenia: KP1, KD-Z, UA4, ZI, ZPN (zróżnicowany układ funkcji).

5. USTALENIA ZMIANY MPZP ISTOTNE DLA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Zmiana planu ustala przeznaczenie terenu UA4.1 (usługi administracji i bezpieczeństwa publicznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą), umożliwiające przebudowę/rozbudowę obiektu OSP/Policja oraz realizację parkingu publicznego.

Park&Ride: dopuszcza się warianty pojemnościowe: A – 45–55 miejsc oraz B – 60–75 miejsc. Jednocześnie ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej 3 stanowisk ładowania pojazdów elektrycznych oraz 48 miejsc postojowych dla rowerów (w tym zadaszonych).

Bezpieczeństwo i ratownictwo: ustala się zasady lokalizacji lądowiska/placu operacyjnego dla bezzałogowych statków powietrznych (BSP), w tym wymóg zapewnienia strefy bezpieczeństwa wolnej od przeszkód oraz dopuszczenie wykonania utwardzonej nawierzchni, urządzeń towarzyszących, oznakowania i oświetlenia.

Infrastruktura techniczna i dostępność: dopuszcza się przebudowę, przełożenie lub likwidację istniejącej kładki pieszej oraz relokację infrastruktury technicznej w razie kolizji z docelowym zagospodarowaniem lub strefami bezpieczeństwa działań ratowniczych.

Ochrona środowiska i zabytków: ustala się obowiązek retencji i podczyszczania wód opadowych/roztopowych oraz zakaz zrzutu wód nieoczyszczonych do potoku. Roboty ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym (zgodnie z przepisami odrębnymi).

Opłata planistyczna: dla terenu UA4.1 ustala się stawkę jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., w wysokości 1%.

Uwaga metodyczna: parametry ilościowe PV/BESS (np. „~20 kWp”, „min. 40 kWh”) pochodzą z koncepcji/analizy i służą jedynie do szacunków kosztów. MPZP dopuszcza OZE i magazyny energii, ale nie narzuca ich parametrów technicznych.

6. METODYKA I ZAŁOŻENIA KOSZTOWE (CENY 2023–2025)

Szacunki mają charakter planistyczny (rzędy wielkości) i nie zastępują kosztorysu inwestorskiego ani procedur zakupowych. Wartości podano w ujęciu brutto (z VAT), z zastrzeżeniem, że sposób rozliczania VAT zależy od modelu inwestycji i beneficjenta.

Zakres kosztów: w tabelach ujęto typowe koszty robót budowlanych i wyposażenia. Nie uwzględniono m.in.: kosztów dokumentacji projektowej (PFU/projekt budowlany/wykonawczy), kosztów nadzorów branżowych (poza archeologicznym), opłat przyłączeniowych i ewentualnych kosztów zwiększenia mocy przyłączeniowej, kosztów wykupów i odszkodowań (przy założeniu własności gminnej), kosztów finansowania (odsetki) oraz potencjalnych kosztów utrzymania/serwisu obiektu kubaturowego (poza wskaźnikiem procentowym).

Założenia do kalkulacji utwardzeń (do weryfikacji na etapie koncepcji): wariant A – ok. 1 800 m²; wariant B – ok. 2 500 m². Jednostkowy koszt nawierzchni z podbudową przyjęto w widełkach 130–300 zł/m² (zależnie od standardu, podbudów i zakresu robót).

Założenia kosztowe dla EV mają charakter wariantowy: minimalny (3 stanowiska AC) oraz rozszerzony (wyższe moce, rozwiązania DC, rozbudowane przyłącza i systemy zarządzania).

7. SKUTKI PO STRONIE DOCHODÓW GMINY

Opłata planistyczna (1%): w scenariuszu bazowym (brak zbycia nieruchomości, funkcja publiczna) wpływ wynosi 0 zł. W scenariuszu warunkowym (zbycie całości/części) opłata jest równa 1% wzrostu wartości nieruchomości ustalonego w operacie rzeczoznawcy.

Dochody z umów cywilnoprawnych (wariant operatorski): w przypadku powierzenia elementów EV/PV/BESS operatorowi zewnętrznemu możliwe są dochody w formie czynszu dzierżawnego/opłaty koncesyjnej. Wysokość ustala się w umowie i w praktyce powinna wynikać z trybu konkurencyjnego.

8. SKUTKI PO STRONIE WYDATKÓW GMINY – WARIANT GMINNY I OPERATORSKI

Część wspólna (wydatki ponoszone w obu modelach): parking Park&Ride, odwodnienie/retencja/podczyszczanie, oświetlenie, monitoring, B+R, oznakowanie/mała architektura oraz nadzór archeologiczny robót ziemnych.

Pozycja	Wariant A (45–55 mp)	Wariant B (60–75 mp)	Uwagi
Nawierzchnie + podbudowy (parking/manewry)	234 000 – 540 000	325 000 – 750 000	1 800/2 500 m ² × 130–300 zł/m ²
Odwodnienie/retencja/podczyszczanie	80 000 – 250 000	100 000 – 300 000	zakres zależny od projektu
Oświetlenie + zasilanie	25 000 – 90 000	25 000 – 100 000	LED, okablowanie, montaż
Monitoring (CCTV)	10 000 – 50 000	10 000 – 60 000	zależnie od liczby kamer
B+R – 48 miejsc (w tym zadaszenie)	45 000 – 170 000	45 000 – 170 000	obowiązek MPZP
Oznakowanie/mała architektura/info	15 000 – 80 000	15 000 – 90 000	w tym element edukacyjny
Nadzór archeologiczny robót ziemnych	5 000 – 25 000	5 000 – 25 000	wymóg w ustaleniach
SUMA CAPEX – część wspólna	414 000 – 1 205 000	530 000 – 1 495 000	

OPEX – utrzymanie części wspólnej (rocznie):

Pozycja	Wariant A	Wariant B
Utrzymanie bieżące + sprzętanie + drobne naprawy	20 000 – 70 000	25 000 – 80 000
Zimowe utrzymanie	15 000 – 70 000	20 000 – 80 000
Energia (oświetlenie/monitoring)	8 000 – 30 000	10 000 – 35 000

SUMA OPEX – część wspólna	43 000 – 170 000	55 000 – 195 000
----------------------------------	------------------	------------------

Model 1 – WARIANT GMINNY (gmina inwestor dla EV oraz opcjonalnie PV/BESS)

W tym modelu gmina realizuje część wspólną oraz finansuje/utrzymuje infrastrukturę ładowania pojazdów elektrycznych (obowiązek MPZP). Dodatkowo gmina może zrealizować carporty PV i magazyn energii (elementy dopuszczone w MPZP i przewidywane w koncepcji).

Pozycja	CAPEX (widełki)	Uwagi
3 stanowiska ładowania EV (zakup+montaż+uruchomienie)	45 000 – 650 000	minimum 3×AC → konfiguracje z DC
Carporty PV (jeśli realizowane)	150 000 – 520 000	zależne od konstrukcji i mocy
Magazyn energii (jeśli realizowany)	120 000 – 280 000	zależne od technologii i osprzętu
SUMA EV + (PV/BESS opcjonalnie)	45 000 – 1 450 000	

Łączny CAPEX w wariantcie gminnym (część wspólna + EV/PV/BESS): A: ok. 0,46–2,66 mln zł; B: ok. 0,58–2,95 mln zł. Dodatkowy OPEX dla serwisu EV i ewentualnie PV/BESS: ok. 10 000–90 000 zł/rok.

Model 2 – WARIANT OPERATORSKI (operator zewnętrzny dla EV/PV/BESS)

W tym modelu gmina realizuje wyłącznie część wspólną, natomiast elementy EV/PV/BESS finansuje i utrzymuje operator zewnętrzny (umowa dzierżawy/koncesji/PPP).

Łączny CAPEX gminy w wariantcie operatorskim = część wspólna: A: ok. 0,41–1,21 mln zł; B: ok. 0,53–1,50 mln zł. OPEX gminy: jak w tabeli utrzymania części wspólnej (bez serwisu EV/PV/BESS).

DODATKOWE SKUTKI FINANSOWE (BSP, ROZBUDOWA OBIEKTU, KŁADKA, RELOKACJE)

Poza parkingiem i infrastrukturą energetyczną, zmiana MPZP umożliwia elementy, które – w przypadku realizacji – mogą stanowić istotną część nakładów: (a) lądowisko/plac BSP (utwardzenie, oznakowanie, oświetlenie), (b) rozbudowę/przebudowę obiektu OSP/Policja, (c) przebudowę/przełożenie kładki pieszej oraz (d) relokację infrastruktury technicznej.

Pozycja	CAPEX (widełki)	Uwagi
Plac operacyjny/lądowisko BSP (utwardzenie, oznakowanie, oświetlenie)	50 000 – 250 000	zakres zależny od standardu
Selektywna gospodarka zielenią pod strefę bezpieczeństwa BSP	10 000 – 120 000	wycinka/pielęgnacje
Relokacja/skablowanie infrastruktury technicznej (kolizje)	50 000 – 300 000	np. oświetlenie, linie, przebudowy
Przebudowa/przełożenie kładki pieszej (jeśli realizowana)	300 000 – 1 200 000	zależne od rozpiętości i technologii

Rozbudowa/przebudowa obiektu OSP/Policja (skutek wariantowy): koszt zależy od programu funkcjonalno-użytkowego i powierzchni rozbudowy/przebudowy. Dla potrzeb prognozy przyjmuje się orientacyjny koszt jednostkowy 8 000–12 000 zł/m² PU (rzędowo, w zależności od standardu, instalacji i wykończenia).

Parametr	Wartość (do wpisania)	Przykład 1	Przykład 2
Szacowana pow. rozbudowy/przebudowy (PU)	... m ²	300 m ²	600 m ²
Koszt jednostkowy	8 000–12 000 zł/m ²	8–12 tys. zł/m ²	8–12 tys. zł/m ²

CAPEX obiektu (rzędowo)	(PU × 8–12 tys.) zł	2,4–3,6 mln zł	4,8–7,2 mln zł
--------------------------------	---------------------	----------------	----------------

PODSUMOWANIE – CAPEX/OPEX GMINY (bez kosztów wariantowych obiektu i kładki)

Poniższe zestawienie podaje łączne przedziały CAPEX i OPEX po stronie gminy dla parkingu i infrastruktury towarzyszącej, w zależności od modelu realizacji EV/PV/BESS.

Model	Wariant parkingu	CAPEX gminy	OPEX gminy/rok	Uwagi
Operatorski	A (45–55 mp)	0,41–1,21 mln zł	43–170 tys. zł	EV/PV/BESS po stronie operatora
Operatorski	B (60–75 mp)	0,53–1,50 mln zł	55–195 tys. zł	EV/PV/BESS po stronie operatora
Gminny	A (45–55 mp)	0,46–2,66 mln zł	53–260 tys. zł	w tym serwis EV/PV/BESS
Gminny	B (60–75 mp)	0,58–2,95 mln zł	65–285 tys. zł	w tym serwis EV/PV/BESS

9. RYZYKA I CZYNNIKI MOGĄCE ZMIENIĆ WYNIKI PROGNOZY

Uwarunkowania hydrologiczne i przyjęte rozwiązania odwodnieniowe (retencja/podczyszczanie) mogą istotnie zwiększyć nakłady, zwłaszcza przy konieczności dodatkowych urządzeń, separatorów i zbiorników.

Rzeczywiste koszty zależą od przyjętego standardu nawierzchni, zakresu robót ziemnych, warunków przyłączeniowych oraz cen rynkowych w dacie realizacji.

Koszty rozbudowy obiektu i ewentualnej przebudowy kładki są zależne od programu inwestycyjnego gminy i w prognozie mają charakter wariantowy.

10. WNIOSKI I REKOMENDACJE

Skutki finansowe zmiany MPZP mają przede wszystkim charakter wydatkowy. W scenariuszu bazowym dochody są ograniczone; opłata planistyczna przy stawce 1% ma charakter warunkowy i w przypadku braku zbycia nieruchomości nie generuje wpływu.

Wariant operatorski jest korzystniejszy z perspektywy budżetu gminy, ponieważ przenosi CAPEX i OPEX dla EV/PV/BESS na operatora, przy zachowaniu celu środowiskowego i wymogów planu.

Rekomenduje się etapowanie: etap I – część wspólna (parking, odwodnienie, B+R, oświetlenie/monitoring); etap II – EV i ewentualnie PV/BESS (gminnie lub operatorsko) oraz elementy BSP, a także inwestycję kubaturową zgodnie z możliwościami finansowania.