

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ V
w obszarze położonym na północ od ul. A. Zelwerowicza
a granicą miasta Lublin**

Opracowanie:

**Referat ds. Ekonomicznych Skutków Opracowań Planistycznych
Wydział Planowania
UM Lublin**

LUBLIN, listopad 2019 r.

SPIS TREŚCI:

1. Wprowadzenie
2. Cel, przedmiot i zakres opracowania
3. Materiały źródłowe
4. Metodyka opracowania
 - 4.1. Elementy składowe wpływające na ostateczny bilans prognozy
 - 4.2. Dane wyjściowe do opracowania prognozy
 - 4.3. Określenie prognozy
5. Charakterystyka przedmiotu opracowania
 - 5.1. Stan istniejący
 - 5.2. Stan projektowany
6. Bilans terenu inwestycyjnego
7. Wartość rynkowa terenów inwestycyjnych
8. Zestawienie danych do obliczeń prognozy skutków finansowych
9. Obliczenia prognozy skutków finansowych
10. Skutki finansowe dla gminy Lublin

1. WPROWADZENIE

Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika bezpośrednio z następujących aktów prawnych: art. 17 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prawne i ekonomiczne skutki uchwalenia planu miejscowego zostały określone w przepisach art. 36 i art. 37 ww. ustawy, natomiast pośrednio - również w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest prognoza skutków finansowych dla Miasta Lublin wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - CZĘŚĆ V w obszarze położonym na północ od ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr 810/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2013 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr 742/XXX/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 18 maja 2017 r.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w relacji do stanu istniejącego oraz nie obowiązującego od 1 stycznia 2004 r. planu zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi uchwałą Nr L/500/93 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 października 1993 r.

Zakres opracowania, stosownie do przepisu § 11 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, obejmuje prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno na dochody własne gminy, jak i wydatki, związane z realizacją celów inwestycyjnych należących do zadań własnych gminy.

Szczegółowy zakres opracowania przedstawiono w rozdziale 4 - Metodyka opracowania.

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

3.1. Akty prawne

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161),
5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r., poz. 2129 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614, z późn. zm.),

7. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1519 z późn. zm.),
9. Wytyczne Ministra Finansów dotyczące stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw – aktualizacja październik 2019 r.,
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
11. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.).

3.2. Materiały dokumentacyjne

1. Uchwała Nr 810/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2013 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr 742/XXX/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 18 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część V w obszarze położonym na północ od ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin,
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część V w obszarze położonym na północ od ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin,
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, obejmujące obszar w granicach administracyjnych miasta - uchwała Rady Miejskiej w Lublinie Nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r.
4. Dokumentacja geodezyjna
5. Uchwała Nr 396/XI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości na 2020 rok.
6. Bank danych dot. cen rynkowych w obrocie nieruchomościami
7. Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, część I – obiekty kubaturowe – III kwartał 2019 r. (Sekocenbud – zeszyt nr 50/2019).
8. Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, część II – obiekty inżynieryjne – III kwartał 2019 r. (Sekocenbud – zeszyt nr 51 /2019).
9. Wartość kosztorysowa inwestycji wskaźniki cenowe WKI – III kwartał 2019 r. (Sekocenbud – zeszyt nr 53/2019).

4. METODYKA OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem obligatoryjnie wykonywanym w trakcie jego sporządzania. Prognoza analizuje i określa skutki wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej.

4.1. Elementy składowe wpływające na ostateczny bilans prognozy.

Ekonomiczne konsekwencje decyzji planistycznych.

W aktualnym systemie prawnym, wynikające z decyzji planistycznych korzyści lub straty dla właścicieli nieruchomości wpływają na budżet gminy.

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości wynikającego z uchwalenia planu miejscowego występują jednorazowe wpływy z tytułu stosowania specjalnych opłat:

- Opłata od wzrostu wartości nieruchomości (przy spełnieniu warunków) :
 1. Określenie stawki procentowej - max.30%
 2. Zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia planu w życie
 3. Wzrost wartości po wejściu planu w życie w stosunku do planu poprzednio obowiązującego lub stanu istniejącego
- Opłata adiacencka (przy zaistnieniu dodatkowych, alternatywnych okoliczności) :
 - Zatwierdzenie podziału nieruchomości
 - Scalenie i podział nieruchomości
 - Zrealizowanie dróg i infrastruktury technicznej

oraz stałe (wieloletnie) wpływy z tytułu wzrostu podatków:

- wzrost podatku od nieruchomości przy zmianie struktury funkcjonalnej zagospodarowania
- wzrost podatku od nieruchomości przy nowych realizacjach
- wzrost udziału w podatkach od dochodów osobistych

Istnieją również ustalenia planu, które mogą wpłynąć na ograniczenie potencjalnych dochodów poprzez:

11. ograniczenia intensywności wykorzystania nieruchomości
12. nietrafne decyzje planistyczne (np. wyznaczenie terenów pod funkcje, na które nie ma popytu)
13. przesadna kreacja przestrzeni publicznych (duże koszty urządzenia i utrzymania)

Ustalenia planu mogą wywoływać wydatki z budżetu gminy:

- wyznaczenie terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego (wykup terenów, a następnie koszty urządzenia i utrzymania)
 1. możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy staje się niemożliwa lub ograniczona
 2. wartość nieruchomości ulega obniżeniu (sprzedaż nieruchomości w okresie do 5 lat od uchwalenia planu)
- inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej (oświata)
- uwzględnienie w planie ochrony dóbr kultury współczesnej (rekompensata za utrzymanie obiektów objętych ochroną)

4.2. Dane wyjściowe do opracowania prognozy.Koszty związane z transformacją terenu.

- koszty przygotowania gruntu:
koszty zakupu gruntów
koszty podziałów geodezyjnych
- koszty budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg
- koszty budowy infrastruktury społecznej
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości

Efekty wynikające z transformacji obszaru.

- zwiększenie podatku od nieruchomości
- opłaty planistyczne
- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości
- opłaty adiacenckie z tytułu scalenia i podziału nieruchomości
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej
- podatek od czynności cywilno-prawnych

Lata (t)	1	2	3	itd.	
Koszty					
- koszty przygotowania (zakup i podział geodezyjny) gruntów					
- budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg					
- budowa infrastruktury społecznej					
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości					
Razem					
Efekty					
- podatek od nieruchomości					
- opłaty planistyczne					
- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości					
- opłaty adiacenckie z tytułu scalenia i podziału nieruchomości					
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej					
- podatek od czynności cywilno-prawnych					
Razem					
Różnica					

4.3. Określenie prognozy.

Ujęcie kosztów i efektów w wartościach pieniężnych wymaga zebrania i przetworzenia danych z rynku nieruchomości. Takie skwantyfikowanie zjawisk pozwoli na przeprowadzenie analizy ekonomicznej inwestycji (projektu), jaką jest zmiana przeznaczenia poszczególnych terenów w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji jest ocena na podstawie zaktualizowanej (zdyskontowanej) wartości netto (NPV).

Zdyskontowana (przeliczona na czas obecny), wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy ustalonej stopie dyskontowej.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego NPV :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

gdzie:

NPV - zaktualizowana wartość netto

CF_t - wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami

CF_0 - koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru, poza okresem obowiązywania planu

r - stopa dyskontowa (ułamek dziesiętny)

t - ilość lat obowiązywania planu

$\frac{1}{(1+r)^t}$ - współczynnik dyskontujący

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

Prognoza jest opracowaniem specyficznym, gdyż jest niczym innym jak ekonomiczną oceną inwestycji nieprodukcyjnej podejmowanej nie dla zysku lecz dla poprawy warunków życia i umożliwienia prawidłowego rozwoju ekonomicznego społeczności którą są mieszkańcy gminy. Tego rodzaju inwestycje także mają charakter finansowy. Mając to na uwadze nie określa się wartości wskaźnika NPV lecz, za pomocą tej metody, nakłady i efekty sprowadza się do wartości bieżącej. Spowodowane jest to faktem ponoszenia kosztów od początku wejścia planu w życie i do tego są to przez pewien okres wydatki o znacznej wysokości. Następnie, po pewnym czasie, nakłady zaczynają się zmniejszać dążąc do zera. Z kolei efekty zaczynają się z pewnym opóźnieniem i ich wzrost nie zawsze musi być stały, lecz jako uzależniony od wielu czynników jest zmienny. Z uwagi na wielość czynników makro i mikroekonomicznych wpływających na rzeczywisty poziom ponoszonych kosztów oraz wpływów do budżetu gminy prognozę opracowana jest dla okresu 10 lat jako maksymalnej perspektywy o możliwych do ustalenia parametrach.

5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

Celem opracowania jest prognoza skutków finansowych dla Miasta Lublin wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin V w obszarze położonym na północ od ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w relacji do stanu

istniejącego oraz nieobowiązującego od 1 stycznia 2004 r. planu zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi uchwałą Nr L/500/93 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 października 1993 r.

Powierzchnia terenu opracowania planu wynosi według wykonanego bilansu planistycznego – 98,53 ha (wg map - rysunków w skali 1:1 000).

Niniejsza prognoza skutków finansowych opracowana jest w obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dotyczy wybranego już wariantu opracowania planu.

5.1. Stan istniejący.

Aktualnie dla obszaru objętego projektem planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina nie obowiązuje żaden m.p.z.p. Lublin . Zlokalizowany jest on w północno – zachodniej części miasta. Zakres opracowania obejmuje teren, którego granice określa:

- od północy granica miasta,
- od południa projektowany odcinek ul. A. Zelwerowicza,
- od zachodu kompleks leśny,
- od wschodu ul. Poligonowa.

Analizowany obszar w większości jest niezainwestowany W głównej mierze pełni on funkcję terenów: rolnych z towarzyszącą zabudową zagrodową, zieleni nieurządzonej, leśnych. W części obszaru, po stronie wschodniej wzdłuż szlaków komunikacyjnych, skoncentrowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. Przy granicy zachodniej znajduje się niewielki las. Dodatkowo przez obszar przebiega rozgałęzienie suchej doliny uchodzącej do doliny Czechówki, która jest ważnym elementem systemu przyrodniczego miasta.

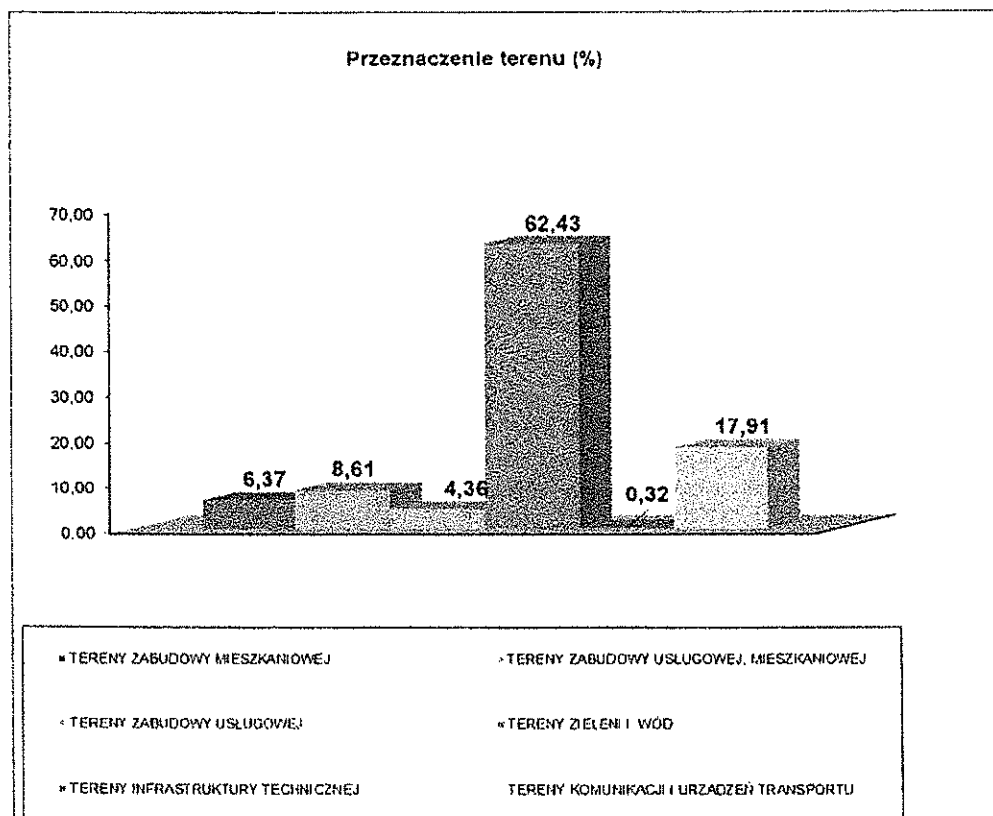
Obsługę komunikacyjną omawianego terenu pełnią: nowa ulica Bohaterów Września ,która prowadzi do węzła Jakubowice(nowej obwodnicy miasta w ciągu dróg ekspresowych S13, S17, S19), ulica Poligonowa, od południa projektowany odcinek ul. A. Zelwerowicza.

5.2. Stan projektowany.

Podstawowym celem projektowanego planu jest stworzenie warunków prawnych dla uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie. Projekt planu zakłada przede wszystkim lokalizację nowego cmentarza wraz z niezbędną do jego obsługi infrastrukturą. W planie ujęte zostało także miejsce pod spopielarnię zwłok. Wejście w życie planu miejscowego jako aktu prawa miejscowego umożliwi realizację tej inwestycji. Założenie przestrzenne przyszłego cmentarza komunalnego będzie założeniem parkowo – cmentarnym, opartym na topografii terenu, uwzględniającej suchą dolinę. Zakłada się lokalizację 120 000 miejsc pochówków, które szacunkowo mają zaspokoić potrzeby miasta na około 55 lat.

Plan umożliwi również lokalizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz zachowanie naturalnego ukształtowania i walorów przyrodniczych suchej doliny (objętej z kompleksem leśnym ochroną planistyczną ESOCH). Istotnym dla poprawy jakości życia w tym obszarze miasta jest zaprojektowanie ogólnodostępnej zieleni publicznej (miejsca do rekreacji i wypoczynku).

Większość gruntów przewidziana jest pod tereny zieleni i wód, obejmujące również teren cmentarza (62,4%) komunikacji i urządzeń transportu (17,9%), zabudowy usługowej i mieszkaniowej(8,6%), tereny zabudowy mieszkaniowej (6,4%), tereny zabudowy usługowej (4,4%) oraz infrastruktury technicznej (0,3%). Przedstawia to poniższy wykres:



Główny układ komunikacyjny stanowią będą ulice: Bohaterów Września, Poligonowa; istniejący oraz projektowany odcinek przedłużenia ulicy A. Zelwerowicza. Układ tych dróg został w projekcie planu dopełniony o drogi dojazdowe, ciąg pieszo-jezdny i ciąg pieszy, umożliwiające powiązanie komunikacyjne projektowanego przeznaczenia teren.

Główny dojazd do cmentarza komunalnego ma zapewnić przedłużenie ul. A. Zelwerowicza od ul. Bohaterów Września do ul. Sławinkowskiej. Wokół cmentarza komunalnego, w czterech lokalizacjach, mają powstać parkingi, na których zmieści się ok. 1,2 tys. pojazdów.

6. BILANS TERENU INWESTYCYJNEGO

Analizowany obszar planistyczny obejmuje obszar o powierzchni 98,53 ha. Bilans obszaru objętego zmianą planu w rozbiciu na przeznaczenie terenów w nowej funkcji przedstawia poniższa tabela.

Tab. Funkcjonalno-przestrzenne zestawienie bilansu terenu.

Symbol	Pow.(m ²)	Udział (%)	Przeznaczenie terenu	Uwagi
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ				
1-3 MN	62 783		tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
Razem	62 783	6,37		
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ				
1-5 U/MN	84 810		tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej	
Razem	84 810	8,61		
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ				
1-3 U	42 975		teren zabudowy usługowej	
Razem	42 975	4,36		
TERENY ZIELENI I WÓD				
1-3 ZP	39 686		tereny zieleni urządzonej	
1 ZC	518 941		tereny cmentarzy	
1 ZL	56 437		tereny lasów	
Razem	615 064	62,43		
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
1-4 E	3 174		tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyka	
Razem	3 174	0,32		
TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ TRANSPORTU				
1 KDGP	34 105		tereny dróg publicznych -ulica główna ruchu przyspieszonego	
1-2KDL	21 011		tereny dróg publicznych -ulica lokalna	
1-11KDD	40 419		tereny dróg publicznych -ulica dojazdowa	
1KX1	415		tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych	
1 KX	1 861		tereny wydzielonych ciągów pieszych	
1 KP	18 599		tereny placów	
1- 3KS	30 163		tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów	
1 KDD/KS	29 895		tereny dróg publicznych -ulica dojazdowa, tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów	
Razem	176 468	17,91		
OGÓŁEM	985 274	100		

7. WARTOŚĆ RYNKOWA TERENÓW INWESTYCYJNYCH

Regulatorem cen w gospodarce rynkowej jest prawo podaży i popytu, które sprowadza ceny do jego wartości. W wyniku wprowadzenia nowych planów, bądź zmiany planów istniejących następują zmiany cen terenów, których to dotyczy (ulegną zmiany cen praw do nieruchomości położonych na tych terenach).

Nieruchomością są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane (nieruchomości budynkowe) lub części takich budynków (nieruchomości lokalowe), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 Kodeksu Cywilnego). Z kolei art. 4 pkt 1 "Ustawy o gospodarce nieruchomościami" określa nieruchomość gruntową jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. A więc nieruchomości gruntowe muszą mieć wyznaczone w sposób fizyczny /najczęściej geodezyjny/ granice oraz być przedmiotem odrębnej własności (najczęściej poprzez ujawnienie nieruchomości w księdze wieczystej). Określenie „nieruchomość gruntowa” oznacza zarówno nieruchomość zabudowaną jak i nie zabudowaną. Z kolei poprzez „nieruchomość” rozumiemy nieruchomość gruntową (zabudowaną jak i nie zabudowaną), nieruchomości budynkowe jak i nieruchomości lokalowe, o ile na podstawie odrębnych przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Wartość rynkowa jest jednym z przejawów wartości ekonomicznej. Określa poziom wartości ekonomicznej kształtowany w sferze wymiany (nie związany ze sferą wytwarzania).

Ustalenie średniej ceny rynkowej występującej w obszarze objętym planem dla nieruchomości o takim samym przeznaczeniu, podobnej wielkości i zbliżonej lokalizacji ustala się na podstawie analizy cen pochodzących z dotychczas zawartych transakcji kupna-sprzedaży, uzyskanych z aktów notarialnych kupna - sprzedaży, stanowiących podstawowe źródło informacji. Zgodnie z przepisami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów dotyczącymi zasad wyceny nieruchomości należy wyeliminować dane pochodzące z transakcji, w których występowały szczególne warunki powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaży w drodze przetargu, chyba, że nie odbiegają o więcej niż 20% od średnich cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Sporządzając przedmiotową analizę skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego oparto się, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na danych pochodzących z aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości na terenie objętym projektem planu. Przeanalizowano ceny nieruchomości w latach 2015 + 2019 uwzględniając wpływające na nie czynniki fizyczne, środowiskowe, ekonomiczne i społeczne.

Określono spodziewane zmiany średnich cen nieruchomości uwzględniając, poza przeznaczeniem, dostępność do układów komunikacyjnych i możliwość przyłączenia do sieci uzbrojenia technicznego.

Ponieważ, z założenia, szczegółowej analizie poddawane są skutki, których wielkość można określić metodami ekonomicznymi, dlatego nie rozważano następstw społecznych, ekologicznych i przestrzennych jako trudno mierzalnych.

8. ZESTAWIENIE DANYCH DO OBLICZEŃ PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

Tab. Zestawienie przeznaczenia terenu i uzbrojenia.

Nr	Obszar-Symbol wg planu	Pow. (m ²)	Przeznaczenie terenu		Stawka procentowa opłaty planistycznej	Pow. do wykupu (m ²)
			Istniejące użytkowanie	Stary nieobowiązujący plan		
1	1 MN	20635	Br,S,R	IIIB 34ZC	30%	
2	2 MN	24193	Br,S,R	IIIB 34ZC, 052 KGo, IIIC 1 MN	30%	
3	3 MN	17955	B,Br,dr,R	IIIC 1 MN, 052KGo	30%	
4	1 U/MN	16 925	Bp,R	IIIB 34ZC, 052 KGo	30%	
5	2 U/MN	42371	B,Br,Bi,S,R	IIIC 1 MN	30%	
6	3 U/MN	4509	B,S,R	IIIC 1 MN,052 KGo	30%	
7	4 U/MN	9366	B,R	IIIC 1 MN	30%	
8	5 U/MN	11 639	B,Br,R	051 KGo, 052 KGo, IIIC 1 MN, IIIC 31U	30%	
9	1U	15 387	dr,R	IIIB 34ZC, 052 KGo, IIIC 1 MN	30%	
10	2 U	7 306	R	052 KGo, IIIC 1 MN	30%	
11	3 U	20282	S,R	052 KGo, IIIC 1 MN	30%	
12	1 ZP	3855	R	IIIB 34ZC	1%	3855
13	2 ZP	17472	R	IIIB 34ZC	1%	16250
14	3 ZP	18359	R,Tr	IIIB 34ZC	1%	18271
15	1 ZC	518941	B,Bp,dr,S,R,Tr	IIIB 34ZC	1%	486865
16	1 ZL	56 437	Ls	IIIB 34ZC	1%	0
17	1 E	36	Ba,R	IIIB 34ZC	1%	
18	2 E	81	R	IIIC 1 MN	1%	
19	3 E	108	R	IIIC 1 MN	1%	
20	4 E	2 949	R	IIIB 34ZC	1%	
21	1 KDGP	34105	dr	IIIB 34ZC, 052 KGo,	1%	0
22	1 KDL	18 037	B,Bp,Br,dr,S,R,	IIIC 1 MN, 051 KGo	1%	10 550
23	2 KDL	2974	Bp,dr,R	IIIB 34ZC, 052 KGo, IIIC 1 MN	1%	2841
24	1 KDD	13 008	dr,R	IIIB 34ZC	1%	12 235
25	2 KDD	3 900	dr,R	IIIB 34ZC	1%	3 268
26	3 KDD	1 389	R	IIIB 34ZC	1%	1 389
27	4 KDD	5593	dr,R	IIIB 34ZC, 052 KGo, IIIC 1 MN	1%	5593
28	5 KDD	1 591	R	052 KGo, IIIC 1 MN	1%	1 591
29	6 KDD	1 455	R	IIIC 1 MN	1%	1 455
30	7 KDD	3706	B,Br,R	IIIC 1 MN	1%	3706
31	8 KDD	1193	R	IIIB 34ZC	1%	1193
32	9 KDD	2814	R	IIIB 34ZC, 052 KGo, IIIC 1 MN	1%	2814
33	10 KDD	4215	R	IIIB 34ZC, 052 KGo, IIIC 1 MN	1%	4215
34	11 KDD	1555	R	IIIB 34ZC, 052 KGo,	1%	1555
35	1 KX1	415	B,S,R	051 KGo, 052 KGo, IIIC 1 MN	1%	408
36	1 KX	1861	R	IIIB 34ZC	1%	1861
37	1 KP	18599	dr,R	IIIB 34ZC,054 KZo, IIIB 35U	1%	14523
38	1 KS	5713	dr,R	IIIB 34ZC	1%	5618
39	2 KS	21694	Bp,dr,R,Tr	IIIB 34ZC	1%	19807
40	3 KS	2756	R	IIIB 34ZC, 052 KGo	1%	2756
41	1KDD/KS	29 895	dr,R	IIIB 34ZC, 052 KGo,054 KZo	1%	15 670
	Razem	985 274				638 289

9. OBLICZENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

*Uwaga : Niniejsza prognoza została sporządzona wg poziomu cen:
III kwartał 2019 r.*

WYDATKI**Koszty wykupu terenów**

Jedną z konsekwencji przyjęcia i następnie realizacji projektu planu będzie konieczność wykupienia niezbędnych terenów pod realizację: nowego cmentarza, planowanych inwestycji związanych z obsługą komunikacyjną (cmentarza, zabudowy usługowej i mieszkaniowej) oraz terenów zieleni. Łączna szacowana kwota do poniesienia przez Miasto wyniesie w cenach bieżących. 105 417 587 zł.

Przyjęto założenie, że nie wszystkie ww. koszty zostaną poniesione w okresie prognozowanym.

Koszty wykupu terenów: 105 417 600 zł.

Odszkodowania

Wprowadzana zmiana planu nie spowoduje powstania odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, których poniesienie obciążałoby budżet miasta.

Odszkodowania: 0 zł.

Komunikacja

Określając wysokość nakładów na komunikację w związku z uchwaleniem mpzp stwierdzono wystąpienie wydatków związanych z realizacją projektowanych ciągów komunikacyjnych. Przedstawia to w cenach bieżących poniższa tabela:

Lp.	Podstawa wyceny	Obiekt (symbol)	Element	J.m.	Ilość jednostek	Cena jednostkowa zł/jedn	Suma	RAZEM koszty zł
1	analiza własna	KDL	droga z chodnikiem dwustronnym	m	1 371	3 500	4 798 892	5 488 505
			oświetlenie dwustronne	m	1 371	503	689 613	
2	analiza własna	KDD	droga jednojezdniowa z chodnikiem dwustronnym	m	3 460	2 543	8 798 780	10 539 160
			oświetlenie	m	3 460	503	1 740 380	
3	analiza własna	KX1	tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych	m	60	2 373	142 380	172 560
			oświetlenie	m	60	503	30 180	
4	analiza własna	KX	ciągi piesze	m	378	376	142 128	208 656
			oświetlenie	m	378	176	66 528	
5	analiza własna	KP	tereny placów	m ²	12 299	243	2 988 657	3 578 256
			oświetlenie	szl	41	10 539	432 099	
			strefa zieleni ZT	m ²	6 300	25	157 500	
6	analiza własna	KS, KDD/KS	tereny obsługi komunikacji	m ²	57 312	363	20 804 256	22 273 843
			strefa zieleni ZT	m ²	2 716	25	67 900	
			oświetlenie	szl	133	10 539	1 401 687	
RAZEM								42 260 980

W związku z kwotą jaką gmina musi przeznaczyć na budowę wszystkich dróg, które przewiduje mpzp, należy założyć że realizacja ich części odbywać się będzie poza okresem prognozowanym. W pierwszym okresie znaczne nakłady finansowe zostaną poniesione na obsługę komunikacyjną związaną z planowanym cmentarzem komunalnym.

Razem koszt komunikacji: 42 261 000 zł

Infrastruktura techniczna (w zakresie finansowanym przez gminę)

Wprowadzenie projektu planu spowoduje poniesienie nakładów na uzbrojenie terenu w dodatkowe odcinki kanalizacji deszczowej w zakresie przedstawionym w poniższej tabeli w cenach bieżących.

Lp.	Podstawa wyceny	Obiekt	Jednostka miary	Ilość jedn.	Cena jednostkowa (zł/jedn.)	Razem koszty (zł)
1	analiza własna	kanalizacja deszczowa w drogach \varnothing 0,3	m	4308	1639	7 060 812
RAZEM						7 060 812

Razem koszt infrastruktury technicznej: 7 060 800 zł

Infrastruktura społeczna (w zakresie finansowanym przez gminę)

Wprowadzenie projektu planu spowoduje wydatki na zadania własne gminy związane z zagospodarowaniem nowych terenów zieleni publicznej oraz cmentarza komunalnego.

Koszty urządzenia terenów zieleni oszacowano w wysokości, jak niżej:

Lp.	Podstawa wyceny	Rodzaj prac		Jednostka miary	Ilość jednostek	Cena (zł / Jedn.)	RAZEM koszty (zł)
1	analiza własna	Tereny ZP	teren zielony	m ²	39 686	25	992 150
RAZEM							992 150

Zgodnie z zapisami projektu planu istnieje możliwość realizacji na terenie zieleni 1ZP obiektów służących rekreacji i wypoczynku. Jednak z uwagi na aktualny stan obszarów i nieznaną zakres oraz czas realizacji tych obiektów, nie ujęto w prognozie kosztów w tym zakresie.

Koszty urządzenia cmentarza, które obciążają finansowo budżet miasta, obejmują m.in. budowę: ogrodzenia, zaplecza techniczno-administracyjnego, kaplicy, urządzenie ciągów pieszo-jezdnych. Jednak na etapie sporządzania planu miejscowego nie są one możliwe do oszacowania. Faktyczne koszty urządzenia terenu będą przedmiotem późniejszych ustaleń w trakcie realizacji inwestycji, po opracowaniu planu zagospodarowania terenu i dokumentacji budowlano-wykonawczej. Ponadto cmentarz może być oddawany do użytku etapami w miarę potrzeb. Potrzeby te dzisiaj są trudne do oszacowania. Biorąc to pod uwagę oraz fakt braku możliwości określenia terminu realizacji nie ujmowano kosztów realizacji tych obiektów.

Koszt infrastruktury społecznej: 992 100 zł

DOCHODY

Przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości

Wynikiem wprowadzenia planu w życie będzie zmiana dla terenu objętego jego zasięgiem obowiązku podatkowego. Uchwalenie planu spowoduje zmianę wykorzystania większości gruntów terenu objętego opracowaniem. Konsekwencją tego będzie umożliwienie powstania nowych obiektów usługowych i mieszkalnych i co się z tym wiąże zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości: gruntowego i budynkowego. Wartości dodatkowych dochodów z tego tytułu określono dla okresu 10 lat od dnia wejścia planu w życie oszacowano w kwocie: 3 056 960 zł.

Przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości: 3 057 000 zł

Oплата adiacencka wynikająca ze scalenia i podziału nieruchomości oraz dopuszczenia wtórnych podziałów nieruchomości

Przewiduje się, że przyrost dochodów do budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z podziałów nieruchomości wyniesie 39 106 zł.

Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości: 39 100 zł

Oплата adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Przewidywaną kwotę opłaty adiacenckiej z tytułu realizacji infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu oraz dróg), w okresie 10 lat od wejścia planu w życie, oszacowano na 939 298 zł

Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej: 939 300 zł

Zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy.

Nie przewiduje się zbycia terenów położonych na terenie objętym planem, stanowiących własność gminy.

Dochody z tytułu zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy: 0 zł

Oплата planistyczna

Planowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu wskazuje na możliwość wystąpienia opłaty planistycznej. Oszacowano jej wysokość na 504 659 zł przy założeniu sprzedaży w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu ok. 15% nieruchomości niezabudowanych ze zwiększoną wartością.

Dochody z tytułu opłaty planistycznej: 504 700 zł

Podatek od czynności cywilno-prawnych

Przewiduje się wzrost dochodów związanych z zwiększeniem ilości transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości. Oszacowano je w okresie 10 lat w wysokości 221 646 zł przy założeniu zbycia ok. 30% nieruchomości niezabudowanych .

Dochody z tytułu podatku od czynności cywilno-prawnych 221 600 zł

10. SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY LUBLIN

Uchwalenie projektowanego planu miejscowego będzie miało wpływ na budżet miasta. Prognozowane zmiany w okresie 10 lat na obszarze objętym projektem planu przewidują ujemny bilans finansowy. Koszty realizacji ustaleń planu przewyższają korzyści jakie przyniesie jego realizacja. Jednak pomimo niekorzystnych przesłanek, należy uznać za celowe przyjęcie przedmiotowego planu z uwagi na nieuniknioną konieczność realizacji cmentarza komunalnego.

Obciążenia finansowe będące następstwem uchwalenia planu związane są głównie z budową dróg i uzbrojenia terenu, a także z wykupem terenów pod inwestycje celu publicznego. Realizacja nowych połączeń komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej będzie uzależniona od rzeczywistych potrzeb, a przede wszystkim od możliwości finansowych budżetu miasta. Ponieważ nie jest znana reakcja potencjalnych inwestorów na zapisy zawarte w planie, a w szczególności nie można określić miejsca i tempa realizacji przyszłych inwestycji, trudno określić rzeczywiste potrzeby z tym związane. Irracjonalnym wydaje się być założenie, że gmina rozpocznie budowę wszystkich nowych obiektów pojawiających się w planie jednocześnie.

W przypadku realizacji wszystkich określonych w prognozie zadań w pierwszym roku obowiązywania planu nakłady na ich realizację oszacowano ogółem w cenach bieżących w wysokości 155 731,5 tys. zł. (bez zagospodarowania terenów cmentarza komunalnego).

W opracowanej wersji prognozy projektu planu założono, że w okresie 10 lat objętych analizą tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie planu w sposób następujący:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 60%
- zabudowa usługowa w 50. %

Przedmiotowy plan miejscowy jest specyficzny z punktu widzenia lokalizacji i możliwego zagospodarowania. Konieczność budowy cmentarza determinuje powstanie określonych nakładów. Jednak wprowadzone funkcje dodatkowe powinny spowodować, że powstaną jednocześnie kwoty zasilające budżet miasta.

Kwota w poniższej tabeli określa w okresie 10 lat spodziewane dochody i wydatki, wynikające z projektu planu powiększone o inflację:

Wyszczególnienie pozycji	Koszt w latach realizacji (tys. zł)										Ogółem (tys. zł)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Dochody											
- podatek od nieruchomości			20	20	148	304	409	639	678	839	3 057
- opłaty planistyczne		96	99	101	103	106					505
- opłata od czynności cywilno-prawnych	20	20	21	21	22	22	23	24	24	25	222
- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości		4	4	4	4	4	4	5	5	5	39
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej				122	125	128	132	135	138	159	939
- dochody ze sprzedaży działek stanowiących własność gminy											0
Razem	20	120	144	268	402	564	566	803	845	1 028	4 762
Wydatki											
- koszt wykupu terenów		5 632	5 773	5 918	6 066	6 217	6 373	6 539	7 031	7 486	57 355
- budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg			1 178	1 871	13 679	10 832	7 902	2 951	4 889	1 734	45 034
- koszty infrastruktury społecznej (zeleni)										127	127
- odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości											0
Razem	0	5 632	6 949	7 789	19 745	17 049	14 275	9 810	11 920	9 347	102 516
OGÓŁEM (DOCHODY - WYDATKI)											-87 754

Zakładając stopę dyskontową w wysokości 2,5%, w okresie prognozowanym nakłady przewyższają dochody o 83 963 tys. zł.

Nie obejmuje ona nakładów związanych z realizacją części dróg i infrastruktury technicznej (kanalizacji deszczowej) i społecznej zgodnej z projektem planu, które przewiduje się, że zostaną poniesione poza okresem określonym w prognozie, jak również z uwagi na nieznany zakres i czas realizacji niektórych inwestycji. Łączna kwota wydatków poza okresem prognozowanym (wraz z wykupem nieruchomości, bez zagospodarowania cmentarza) została oszacowana w cenach bieżących na kwotę 67 801,6 tys. zł.

Ponieważ, z założenia, szczegółowej analizie poddawane są skutki, których wielkość można określić metodami ekonomicznymi, dlatego nie rozważano następstw społecznych, ekologicznych i przestrzennych jako trudno mierzalnych.

Nie można jednak nie doceniać korzyści, jakie wynikają z wprowadzenia ładu przestrzennego na części obszaru miasta Lublin, a co za tym idzie stworzenie możliwości prawidłowego rozwoju miasta, aktywizacji gospodarczej, oraz uregulowania prawnych aspektów urbanizacji obszaru z zachowaniem cennych walorów środowiska, a także, tworzenia ciekawych miejsc do aktywnego spędzania wolnego czasu i wypoczynku.

Dane zawarte w prognozie mają charakter szacunkowy i służą do ustalenia orientacyjnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem mpzp. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej, inne zewnętrzne uwarunkowaniu niezależne od samorządu.

Opracowanie :


Wiesława Czaplak


Edyta Welenc


Kinga Kicińska


Dariusz Habdas