

# **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLIN – część II, Obszar F – rejon ulic: Roztocze  
i W. Orkana**

**Opracowanie:**

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

LUBLIN, kwiecień 2021 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 – wnioski i zalecenia

## **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 z 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II Obszar F rejon ulic: Roztocze i W. Orkana, w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały nr 1148/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w relacji do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina – część II przyjętego uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 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 2020 r., poz. 713),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1463, z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470, z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 815 z późn. zm.),

9. Wytyczne Ministra Finansów dotyczące stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw – aktualizacja lipiec 2020 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 1148/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II,
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, Obszar F – rejon ulic: Roztocze i W. Orkana.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina – część II, przyjęty uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta - uchwała Rady Miasta Lublin Nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r.
5. Dokumentacja geodezyjna,
6. Uchwała Nr 396/XI/2019 Rady Miasta Lublin z 21 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości na 2020 rok,
7. Bank danych dot. cen rynkowych w obrocie nieruchomościami.

## **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.

Wybrane rozwiązania planistyczne są oceniane w prognozie w formie szacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu i osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu.

Niniejszą prognozę skutków finansowych należy traktować jako swoistą, specjalistyczną opinię odnoszącą się do przyjętych w planie ustaleń i służącą ich ocenie przez Radę Miasta.

### **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) :

1. Zatwierdzenie podziału nieruchomości
2. Scalenie i podział nieruchomości
3. 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:

- ograniczenia intensywności wykorzystania nieruchomości
- nietrafne decyzje planistyczne (np. wyznaczenie terenów pod funkcje, na które nie ma popytu)
- 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)
- możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy staje się niemożliwa lub ograniczona
- 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.	
<b>Koszty</b>					
- koszty przygotowania (zakup i podział geodezyjny) gruntów					
- budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg					
- budowa infrastruktury społecznej					
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości					
Razem					
<b>Efekty</b>					
- 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					
<b>Różnica</b>					

#### 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 zmiany 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

obowiązywaniu 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 prognoza opracowana jest dla okresu 10 lat jako maksymalnej perspektywy o możliwych do ustalenia parametrach.

## **5 CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRAWOWANIA**

Celem opracowania jest prognoza skutków finansowych dla Miasta Lublin wynikających z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II Obszar F rejon ulic: Roztocze i W. Orkana, w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały nr 1148/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w relacji do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina – część II przyjętego uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r.

Powierzchnia terenu opracowania zmiany planu wynosi według wykonanego bilansu planistycznego – 1,6 ha (wg map - rysunków w skali 1:1000). Niniejsza prognoza skutków finansowych opracowana jest w obszarze objętym projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dotyczy wybranego już wariantu opracowania planu.

## **5.1. Stan istniejący.**

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta Lublin, w dzielnicy Węglin Południowy, w sąsiedztwie silnie zurbanizowanego osiedla domków jednorodzinnych, przy ul. Roztocze i ul. W Orkana. W dotychczas obowiązującym planie obszar przeznaczony był pod teren aktywności gospodarczej AG, oraz teren stacji transformatorowej IT1. W ostatnim czasie analizowany obszar należał do lubelskiej wytwórni dźwigów osobowych „LIFT – SERVICE S.A”, na którym znajdowały się budynki biurowe, przemysłowe i magazynowe, otoczone zielenią wysoką (głównie wzdłuż granicy działki). Obecnie obiekty zostały wyburzone, a przedmiotowy teren zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego może być przeznaczony pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową, taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym. Dopuszcza się także min. lokalizację wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych oraz usług komercyjnych.

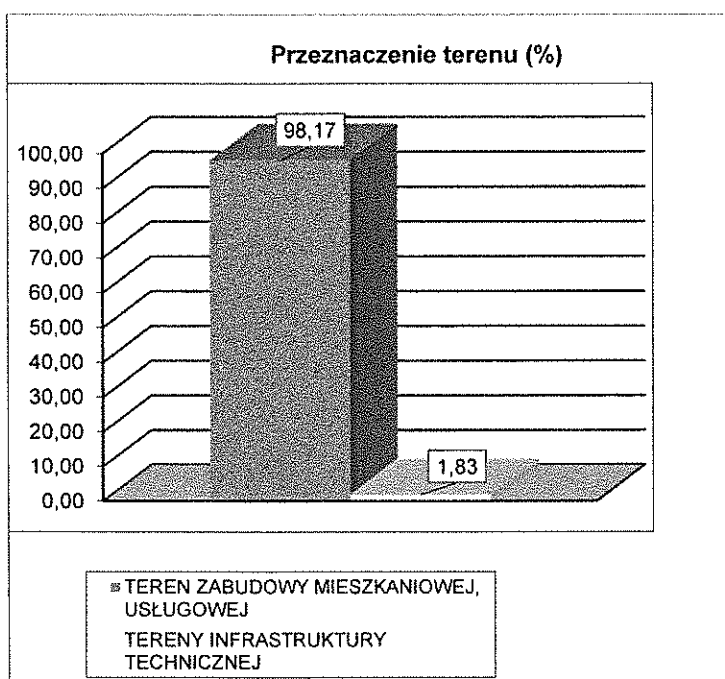
Podstawową obsługę komunikacyjną zapewniają ulice: Roztocze i Łukowska.

## **5.2. Stan projektowany.**

Podstawowym zadaniem zmiany planu jest kompromisowe stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych oraz uwzględnienie bieżących potrzeb właściciela gruntu i interesariuszy. Projekt zmiany planu wprowadza zmianę podstawowej funkcji terenu z AG na MW/U, co ze względu na najbliższe sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jest korzystne. W celu złagodzenia wprowadzenia wyższej zabudowy w projekcie wprowadzono strefowanie wysokości zabudowy. Strefa C znajdująca się najbliżej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będzie tej samej wysokości co istniejące budynki (poza granicami zmiany planu). Wydzielono również obszary zieleni towarzyszącej ZT i zieleni izolacyjnej ZI, co pozwoli na zachowanie istniejącej zieleni i wpłynie pozytywnie na komfort życia mieszkańców w nowej zabudowie i na terenach sąsiednich.

W ogólnym bilansie grunty w większości przewidziane są pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / usługowej (98,17%), pozostałą część zajmują tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (1,83%), zgodnie z poniższym wykresem:





Podstawową obsługę komunikacyjną ustala się od ul. Roztocze poprzez istniejący zjazd, od ul. Łukowskiej poprzez istniejący zjazd oraz od ul. Poznańskiej (zlokalizowanych poza granicami planu).

## **6 BILANS TERENU INWESTYCYJNEGO**

Analizowany obszar planistyczny obejmuje teren o powierzchni 1,6 ha. Bilans obszaru objętego projektem planu w nowej funkcji przedstawia poniższa tabela.

*Tab. Funkcjonalno-przestrzenne zestawienie bilansu terenu.*

Symbol	Pow.(m <sup>2</sup> )	Udział(%)	Przeznaczenie terenu	Uwagi
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ , USŁUGOWEJ</b>				
1 MW/U	15 685		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	
<b>Razem</b>	<b>15 685</b>	<b>98,17</b>		
<b>TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>				
1E	293		tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	
<b>Razem</b>	<b>293</b>	<b>1,83</b>		
<b>OGÓLEM</b>	<b>15 978</b>	<b>100,00</b>		

## **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 (niezwiązany 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 2017 + 2020 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 projektu planu	Pow. ( m <sup>2</sup> )	Plan obowiązujący	Stawka procentowa opłaty planistycznej	Pow. do wykupu (m <sup>2</sup> ) w wyniku zmiany planu
1	1MW/U	15 685	AG	30%	-
2	1E	293	IT1, AG	1%	-
	<b>Razem</b>	<b>15 978</b>			<b>0</b>

## **9. OBLICZENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH**

### **WYDATKI**

#### **Koszty wykupu terenów**

Brak konieczności wykupienia gruntów przez Gminę Lublin z powodu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Koszty wykupu terenów: 0 zł.**

#### **Odszkodowania**

Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania dotyczące intensywności oraz wysokości zabudowy rekompensują wartościowo parametry aktualnych możliwości inwestycyjnych. Skutkuje to brakiem obciążeń budżetu miasta z tytułu odszkodowań za zmniejszenie wartości nieruchomości.

**Odszkodowania: 0 zł.**

#### **Komunikacja**

Brak nowych elementów układu komunikacji spowodowanych zmianą planu

**Razem koszt komunikacji: 0 zł.**

#### **Infrastruktura techniczna (w zakresie finansowanym przez gminę)**

Brak nowych elementów infrastruktury technicznej w obszarze projektu zmiany planu.

**Koszt infrastruktury technicznej: 0 zł.**

#### **Infrastruktura społeczna (w zakresie finansowanym przez gminę)**

Brak nowych elementów infrastruktury społecznej w obszarze projektu zmiany planu.

**Koszt infrastruktury społecznej: 0 zł.**

### **DOCHODY**

#### **Przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości**

Zmiana planu daje potencjalnemu inwestorowi możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w dowolnych proporcjach, jak również możliwość budowy tylko budynków mieszkalnych z usługami w wyznaczonej strefie lub samych obiektów usługowych. Do obliczeń przyrostu podatku od nieruchomości przyjęto wariant łączenia funkcji w różnych proporcjach - przyjęto zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z lokalizacją usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w obrębie skrzyżowania ul. Roztocze i ul. W. Orkana. Wzięto również pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym zmiana planu spowoduje zwiększenie podatków od budynków, jednocześnie nastąpi zmniejszenie wpływów do budżetu z tytułu podatku gruntowego w wyniku zmiany funkcji terenu z AG-tereny aktywności gospodarczej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- spadek podatku od nieruchomości gruntowej: - 45 604 zł

- przyrost podatku od nieruchomości budynkowych: 463 787 zł

Ostatecznie dodatkowy przyrost opłat do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości spowodowany zmianą planu został określony w okresie 10 lat na 418 183 zł.

**Przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości: 418 200 zł.**

#### **Opłata adiacencka wynikająca z dopuszczenia wtórnych podziałów nieruchomości**

Nie przewiduje się przyrostu dochodu do budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej z wtórnych podziałów nieruchomości.

**Przyrost opłat z tytułu opłaty adiacenckiej w wyniku dopuszczenia wtórnych podziałów nieruchomości: 0 zł.**

#### **Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej**

Nie przewiduje się opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.

**Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej: 0 zł.**

#### **Zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy**

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty należące do Gminy Lublin mogące być przedmiotem zbycia.

**Dochody z tytułu zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy: 0 zł.**

#### **Opłata planistyczna**

Wystąpienie opłaty planistycznej, przy porównaniu aktualnych zapisów planu obowiązującego umożliwiających zagospodarowanie działki z zapisami projektu planu zagospodarowania miejscowego, jest ograniczona. Zależy ona głównie od poziomu cen nieruchomości, które w obecnym czasie podlegają dynamicznym zmianom.

**Dochody z tytułu opłaty planistycznej: 0 zł.**

#### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Nie przewiduje się wzrostu dochodów związanych ze wzrostem wartości transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości.

**Dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych: 0 zł.**

## **10 SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY LUBLIN – wnioski i zalecenia**

Analizując projektowane zmiany z punktu widzenia finansów publicznych należy stwierdzić, że uchwalenie projektu planu, będzie miało pozytywny wpływ na finanse budżetu miasta. Wprowadzone zmiany mogą doprowadzić do uatrakcyjnienia terenu pod względem inwestycyjnym i co się z tym wiąże, w korzystny sposób wpłynąć na dochody gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

Kwota w poniższej tabeli określa spodziewane dochody 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	
<b>Dochody</b>											
- podatek od nieruchomości	0	0	0	0	65	67	69	71	72	74	418
- opłaty planistyczne	0	0									0
- opłata od czynności cywilno-prawnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- dochody ze sprzedaży działek stanowiących własność gminy	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>418</b>
<b>Wydatki</b>											
- koszt wykupu terenów	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
- budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- koszty infrastruktury społecznej ( w tym zieleni )	0	0	0	0	0	0				0	0
- odszkodowania za zmniejszenie wartości	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OGÓŁEM (DOCHODY - WYDATKI)</b>											<b>418</b>

Zakładając stopę dyskontową w wysokości 1,5%, korzyści dla budżetu miasta, wynikające z realizacji projektu planu w okresie prognozowanym w przeliczeniu na wartość bieżącą oszacowano w wysokości 347 tys. zł.

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

Przystąpienie do zmiany planu jest zasadne. Wprowadzenie planowanych zmian pozwoli na stworzenie uporządkowanej i racjonalnie zagospodarowanej przestrzeni miejskiej, wpłynie korzystnie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, zwiększy dostępność do usług oraz przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy. Zapisy projektu planu powinny zabezpieczyć budżet miasta przed ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi. Z kolei zaleca się na bieżąco prowadzić obserwację cen na rynku nieruchomości, co może w sprzyjających okolicznościach spowodować wystąpienie opłaty planistycznej. Uzależnione jest to w znacznym stopniu od działań właściciela nieruchomości i momentu jej zbycia. Projektowane zmiany są pozytywne dla Miasta

również z uwagi na zwiększenie wpływów do budżetu Miasta, przy braku dla niego obciążeń finansowych.