

**PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ VI H
Wrotków Południowy – Osiedle Słoneczny Dom**

Opracowanie:

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

LUBLIN, lipiec 2012 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 23 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część VIH Wrotków Południowy – Osiedle Słoneczny Dom zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Miasta Lublin Nr 1248/XLVI/2010 z dnia 4 listopada 2010 r.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w relacji do aktualnego sposobu użytkowania oraz nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina (Uchwała Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie L/500/93 z dnia 23 października 2003 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2012 r. poz. 647),
4. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jednolity tekst Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.),

6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jednolity tekst: Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity tekst: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

3.2. Materiały dokumentacyjne

1. Uchwała Nr 1248/XLVI/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część VI H.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część VI H.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta - Uchwała Rady Miejskiej w Lublinie Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r.
4. Dokumentacja geodezyjna
5. Bank danych dot. cen rynkowych w obrocie nieruchomościami
6. "Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, część I – obiekty kubaturowe – I kwartał 2012 r. (Sekocenbud – zeszyt nr 13/2012).
7. "Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, część II – obiekty inżynieryjne – I kwartał 2012 r. (Sekocenbud – zeszyt nr 14/2012).

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

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					
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 prognoza 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 wynikająca z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

Lublina - część VIH Wrotków Południowy – Osiedle Słoneczny Dom zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Miasta Lublin Nr 1248/XLVI/2010 z dnia 4 listopada 2010 r.

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w relacji do aktualnego sposobu użytkowania oraz nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina (Uchwała Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dnia 23.10.1993 r.).

Powierzchnia terenu opracowania planu wynosi według wykonanego bilansu planistycznego – **47,2 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.

Obszar jest częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową wielo- i jednorodzinną oraz usługą kultu religijnego: kościoł. Obszar ten jest z dostępem do podstawowej infrastruktury i układu drogowego.

W obowiązującym studium dla obszaru objętego projektem obowiązuje strefa intensywnej urbanizacji.

Główny układ komunikacyjny stanowią fragmenty istniejących dróg: ul. Zemborzycka, ul. Nałkowskich, ul. Żeglarska i ul. Wapowskiego (drogi główne). Poza tym drogi dojazdowe do istniejącej zabudowy.

5.2. Stan projektowany.

Większość gruntów przewidziana jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługi.

Główny układ komunikacyjny nadal stanowią fragmenty istniejących dróg: ul. Zemborzycka, ul. Nałkowskich, ul. Żeglarska i ul. Wapowskiego oraz projektowana ul. Uhorczaka. Powyższy układ dróg został dopełniony o drogi dojazdowe i lokalne umożliwiające pełne powiązanie komunikacyjne projektowanego przeznaczenia terenu.

6. BILANS TERENU INWESTYCYJNEGO

Analizowany obszar planistyczny obejmuje obszar o powierzchni około 47,2 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				
MW	169 715		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
Razem	169 715	35,94		
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
E	298		tereny infrastruktury elektroenergetycznej	
G	2 332		tereny urządzeń gazownictwa	
Razem	2 630	0,56		
TERENY KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ TRANSPORTU				
KS	9 308		tereny obsługi komunikacyjnej (w tym wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej-4813m ²)	
KS/Z	7 169		tereny obsługi komunikacyjnej w zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej	
KDG-P	41 680		tereny dróg publicznych -ulica główna-powiatowa	
KDZ-P	57 266		tereny dróg publicznych -ulica zbiorcza-powiatowa	
KDL-G	13 887		tereny dróg publicznych -ulica lokalna-gminna	
KDD-G	37 334		tereny dróg publicznych -ulica dojazdowa-gminna	
KDW	1 606		tereny dróg wewnętrznych	
KX	5 090		tereny wydzielonych ciągów pieszych	
Razem	173 340	36,70		
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ				
U	30 810		tereny usług	
U _(O,K,A,I)	7 983		tereny zabudowy usługowej (nauki, oświaty i wychowania ,kultury, administracji)	
U _(O,K,Z,OS,A)	6 715		tereny zabudowy usługowej (nauki, oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji)	
U _(O)	7 329		teren zabudowy usługowej oświaty i wychowania	
US	9 530		teren zabudowy usługowej (sportu i rekreacji)	
U _(KR)	6 329		teren zabudowy usługowej (kultu religii i czynności religijnych)	
Razem	68 696	14,55		
TERENY ZIELONE				
ZI	17 174		tereny zieleni izolacyjnej	
ZI _(U)	4 097		tereny zieleni izolacyjnej(z dopuszczoną funkcją usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie)	
Z	36 622		tereny zieleni towarzyszącej wydzielone wewnętrzne w ramach funkcji -tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
Razem	57 893	12,26		
OGÓLEM	472 274	100,00		

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 2009 ÷ 2012 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	Obręb/ arkusz	Obszar- symbol wg projektu planu	Pow. (m ²) całość	Długość (m)	Przeznaczenie terenu		Stawka procentowa opłaty planistyczne j	Projekt. uzbrojeni e	Pow. do wykupu przez gminę (m ²)
					Istn. użytk.	Stary plan			
1	43/29	1 MW	14 279,24	-	MW, R	20 MW	30%	-	-
2	43/29	2 MW	5 986,85	-	MW	20 MW	30%	-	-
3	43/29	3 MW	7 535,37	-	MW	20 MW	30%	-	-
4	43/29	4 MW	6 972,78	-	MW	20 MW	30%	Ks	-
5	43/29	5 MW	8 568,39	-	MW	20 MW	30%	-	-
6	43/29	6 MW	6 976,39	-	MW	20 MW	30%	-	-
7	43/29	7 MW	11 032,15	-	MW	20 MW	30%	-	-
8	43/29	8 MW	9 931,43	-	MW	20 MW ; 47 US	30%	Ks, Co, W, G,Kd	-
9	43/29	9 MW	14 731,40	-	MW	20 MW ;47 US	30%	Ks, Co, G, Kd	-
10	43/29	10 MW	11 405,35	-	MW	20 MW ;47 US	30%	Co, G, Kd	-
11	43/29	11 MW	18 829,35	-	R	47 US	30%	-	-
12	43/29	12 MW	12 262,52	-	R	47 US	30%	W	-
13	43/29	13 MW	7 725,32	-	R	47 US	30%	-	-
14	43/32, 43/33	14 MW	28 584,50	-	R	47 US	30%	W	-
15	43/32	15 MW	23 163,51	-	R, MW	47 US	30%	W,Ks,G, Kd	-
16	43/32	16 MW	18 309,52	-	R, MW	47 US	30%	W	-
17	43/24, 43/29	1 U _(O,K,A,I)	11 048,25	-	MN, I, U	20 MW	30%	W	5 100
18	43/24, 43/29	2 U (O,K,Z,O,S,A)	10 702,35	-	U, I	20MW	30%	-	-
19	43/29	3 U _(KR)	7 638,76	-	R, I	20 MW	30%	W, Co	-
20	43/29	4 U _(O)	8 236,68	-	R,I, MN	20MW	30%	-	4 374
21	43/32	5 U	5 127,96	-	MN, I, KD	20 MW	30%	Ks, W, Co, Kd	-
22	43/32	6 U	2 749,51	-	I, N	20MW	30%	-	-
23	43/32, 43/33	7 U	23 458,66	-	R, I	47 US	30%	-	-
24	43/29	1 US	11 759,28	-	R, I	20 MW	1%	-	6 846
25	43/29	1 ZI	4 096,76	-	KD, I	50 MW	1%	-	-
26	43/32	2 ZI	6 783,81	-	R	47 US	1%	-	-
27	43/32	3 ZI	10 389,03	-	R,	47 US	1%	Ks	-
28	43/32	1 KS	4 495,08	-	R, MN	47 US	1%	Kd	4 495

29	43/29, 43/33	1 KDG-P	41 679,86	805,73	I, KD, R	039 KGo	1%	Co, E	-
30	43/32, 43/33	1 KDZ-P	11 019,22	288,79	KD, R	068 KZ	1%	G	-
31	43/32, 43/37	2 KDZ-P	18 558,88	561,69	MN, R, KD	068 KZ	1%	W, Kd	-
32	43/24, 43/29, 43/32, 43/31	3 KDZ-P	27 688,13	947,74	R, KD, Z, I	20 MW	1%	Co, Kd	-
33	43/24	1 KDL-G	7 936,96	261,62	KD, I	20 MW	1%	-	632
34	43/29, 43/32	2 KDL-G	5 949,96	391,58	R, i	20 MW	1%	Ks, E	5 598
35	43/24, 43/29	1 KDD-G	2 728,44	138,78	I	20 MW	1%	W	1 996
36	43/29	2 KDD-G	6 211,40	673,32	KD	20 MW	1%	-	106
37	43/29	3 KDD-G	1 071,64	84,67	KD	20 MW	1%	-	1 075
38	43/29	4 KDD-G	1 838,59	120,72	R, KD	20 MW	1%	-	1 799
39	43/32	5 KDD-G	3 724,58	243,50	R, KD	20 MW; 47 US	1%	E	3 725
40	43/32	6 KDD-G	2 421,79	152,16	R, KD	47 US	1%	Ks, E, Kd	0
41	43/32, 43/33	7 KDD-G	9 400,46	518,69	R	47 US	1%	Ks, E, Kd	0
42	43/32	8 KDD-G	3 460,54	163,21	R, KD	47 US	1%	E, Kd	0
43	43/32	9 KDD-G	4 264,35	250,82	R, KD	20 MW; 47 US	1%	Ks, E, Kd	4 268
44	43/29	10 KDD-G	2 212,38	117,03	KD	20 MW	1%	-	-
45	43/32	1 KDW	1 606,39	141,83	KD	47 US	1%	E, Kd	1 502
46	43/29	1 KX	1 842,46	114,75	MN, R, I	20 MW	1%	Ks, Kd	1 412
47	43/29	2 KX	1 104,55	148,46	MW, R, I	20 MW	1%	-	1 014
48	43/29	3 KX	89,85	22,24	MW	20 MW	1%	-	90
49	43/29	4 KX	656,70	117,43	MW	20 MW	1%	-	657
50	43/32	5 KX	721,03	128,65	R	47 US	1%	-	721
51	43/32	6 KX	675,22	134,76	MW	47 US	1%	Kd	675
52	43/29	1 E	35,06	-	E	20 MW	30%	-	-
53	43/29	2 E	28,93	-	E	20 MW	30%	-	-
54	43/29	3 E	28,97	-	E	20 MW	30%	-	-
55	43/29	4 E	62,13	-	E	20 MW	30%	-	-
56	43/29	5 E	45,09	-	E	20 MW	30%	-	-
57	43/32	6 E	32,36	-	R	47 US	30%	-	-
58	43/32	7 E	42,30	-	R	47 US	30%	-	-
59	43/32	8 E	23,47	-	R	47 US	30%	-	-
60	43/33	1 G	2 331,96	-	R	47 US	30%	-	-
		Razem	472 274						46 085

Przeznaczenie terenu dla istniejącego użytkownika oznaczone symbolem „I” oznacza tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy obiektami o nieustalonym przeznaczeniu.

9. OBLICZENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

*Uwaga : Niniejsza prognoza została sporządzona wg poziomu cen:
I kwartał 2012 r.*

WYDATKI

Koszty wykupu terenów

Jedną z konsekwencji przyjęcia i następnie realizacji projektu planu będzie konieczność wykupienia niezbędnych terenów dla realizacji zadań związanych z komunikacją, oraz terenami sportu. Łączna kwota za grunty niezbędne do realizacji tych zadań łącznie z kosztami obsługi geodezyjnej i rzeczoznawców majątkowych wyniesie 10 578 700 zł. W przypadku części z tych zadań istnieje możliwość ich realizacji przez podmioty prywatne i co się z tym wiąże powierzchnia terenu niezbędna do przejścia ulegnie zmniejszeniu.

Koszty wykupu terenów: 10 578 700 zł.

Odszkodowania

Istnieje możliwość wystąpienia odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowanego wprowadzeniem planu w projektowanej postaci. Co prawda groźba ich wystąpienia jest mało prawdopodobna, to jednak jako teoretyczna istnieje.

Odszkodowania: 275 200 zł.

Komunikacja

Określając wysokość nakładów na komunikację ograniczono się tylko do tych ciągów, które nie są realizowane na podstawie wcześniejszych decyzji, a także nie są wykonywane przez podmioty zewnętrzne na podstawie umów.

Lp.	Podstawa wyceny	Obiekt	Element	J.m.	Ilość jedn.	Cena jedn. zł/jedn	Suma	RAZEM koszty zł
1	analiza własna	2 KDL droga jednojezdniowa	droga z chodnikiem dwustronnym	m	328	3 180	1 041 619	1 099 416
	analiza własna		oświetlenie	m	328	176	57 797	
2	analiza własna	1 KDL droga jednojezdniowa istniejąca - do przebudowy	droga z chodnikiem dwustronnym	m	262	1 590	415 942	439 021
	analiza własna		oświetlenie	m	262	88	23 080	
3	analiza własna	1KDD, 5 KDD, 9 KDD, 1 KDW droga jednojezdniowa;	droga z chodnikiem dwustronnym	m	775	2 269	1 758 267	1 894 994
	analiza własna		oświetlenie	m	775	176	136 726	

4	analiza własna	2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 10 KDD	droga z chodnikiem dwustronnym	m	996	1 134	1 129 636	1 217 478
	analiza własna	droga jednojezdniowa istniejąca - do przebudowy	oświetlenie	m	996	88	87 843	
5	analiza własna	KS	plac manewrowy wraz z parkingiem	m ²	4 495	329	1 480 652	1 480 652
6	analiza własna	KX - chodniki, w tym chodniki w funkcji podstawowej MW	ciąg pieszy	m	666,2 9	326,47	217 522	217 522

Razem koszt komunikacji: 6 349 100 zł

Infrastruktura techniczna (w zakresie finansowanym przez gminę)

Określając wysokość nakładów na infrastrukturę techniczną ograniczono się tylko do tych elementów, które są realizowane i finansowane bezpośrednio przez miasto Lublin.

Lp	Podstawa wyceny	Obiekt	jedn. miary	ilość jedn.	cena jedn. (zł/jedn.)	Razem koszty (zł)
1	analiza własna	kanalizacja deszczowa Ø 0,4	m	512,32	1862,52	954 208

Razem koszt infrastruktury technicznej: 954 000 zł

Infrastruktura społeczna (w zakresie finansowanym przez gminę)

Określając wysokość nakładów na infrastrukturę społeczną ograniczono się tylko do tych elementów, które są realizowane i finansowane bezpośrednio przez miasto Lublin.

Lp.	Podstawa wyceny	Rodzaj prac	jedn. miary	ilość jedn.	cena jedn. (zł/jedn.)	RAZEM koszty (zł)
1.	analiza własna	Szkoła podstawowa z halą sportową na ok. 600 uczniów wraz z zagospodarowaniem terenu	m ² p.u.	5182	2247,80	11 648 100

Lp.	Podstawa wyceny	Rodzaj prac	jedn. miary	ilość jedn.	cena jedn. (zł/jedn.)	RAZEM koszty zł
1.	analiza własna	Przedszkole na 150 dzieci z zagospodarowaniem terenu	m ² p.u.	2274	3639,29	8 275 745

Lp.	Podstawa wyceny	Rodzaj prac	jedn. miary	ilość jedn.	cena jedn. (zł/jedn.)	RAZEM koszty zł
1.	analiza własna	Boisko wielofunkcyjne (piłka nożna, koszykówka, bieżnia lekkoatletyczna 3-torowa)	m ²	3136,9	427	1 338 860

Razem koszt infrastruktury społecznej: 21 262 700 zł

DOCHODY

Przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości

Wynikiem wprowadzenia planu w życie będzie powstanie dla terenu objętego jego zasięgiem obowiązku podatkowego. Dotyczy to początkowo podatku gruntowego a w następnym okresie podatku od obiektów mieszkalnych i usługowych. Należy jednak stwierdzić że kwota będzie stosunkowo mała do powierzchni i przeznaczenia terenu. Przyczyną takiego stanu jest ograniczenie się tylko do gruntów nie objętych wcześniej wydanymi decyzjami lokalizacyjnymi. Zakładając tempo realizacji określono, że w okresie 10 lat objętych prognozą łączna kwota dochodów z tytułu podatku od nieruchomości wyniesie 1 526 000 zł.

Razem przyrost opłat z tytułu podatku od nieruchomości: 1 526 000 zł

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

Nie przewiduje się przyrostu dochodu do budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenckiej wynikającej ze scalenia i podziału nieruchomości oraz dopuszczenia wtórnych podziałów nieruchomości.

Oplata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej. Przyczyną jest realizacja elementów infrastruktury, na podstawie różnych umów, przez deweloperów.

Zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy.

Brak terenów stanowiących własność gminy przeznaczonych do zbycia.

Oplata planistyczna

Rodzaj zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie wskazują na brak wystąpienia opłaty planistycznej.

10. SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY LUBLIN

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 będzie uzależniona od rzeczywistych potrzeb. Ponieważ nie jest znany sposób zachowania 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.

Dla okresu 10 lat objętych prognozą przewidywane wydatki i dochody wykazane zostały w poniższym zestawieniu. W kolejnych latach uwzględniono spodziewany wzrost podatków oraz innych składowych wynikających z inflacji i przepisów szczególnych.

ZESTAWIENIE WYDATKÓW I DOCHODÓW (tyś. zł)

brutto

(uwzględniające wskaźniki inflacyjne)

Wyszczególnienie pozycji	Koszt w latach realizacji (tyś. zł)										Ogółem (tyś. zł)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Wydatki											
- koszt wykupu terenów	576	958	0	5 480	2 069	259	0	777	511	259	10 889
- budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg	0	64	583	891	1 574	1 123	748	729	1 062	668	7 442
- budowa infrastruktury społecznej	0	0	424	2 545	3 142	6 613	4 881	4 175	0	0	21 780
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości	275	0	0	0	0	0	0	0	0	0	275
Razem	851	1 022	1 007	8 916	6 785	7 994	5 630	5 680	573	927	40 385
Dochody											
- podatek od nieruchomości	0	10	120	134	151	160	164	263	263	263	1 526
- opłaty planistyczne	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	0
Razem	0	10	120	134	151	160	164	263	263	263	1 526
OGÓLEM											-38 860

W opracowanej wersji prognozy projektu planu założono, że tereny zielonej izolacyjnej w rejonie ul. Żeglarskiej i Uhorczaka zostaną zagospodarowane przez podmioty zewnętrzne. Jednocześnie przyjęto, że koszty wykupu gruntów i realizacji ul. Uhorczaka oraz modernizacji ulic Zemborzyckiej, Żeglarskiej i Nałkowskich powinny być poniesione niezależnie od wejścia planu w życie. Uzależnione są od potrzeb rozwoju nie tylko tego obszaru lecz ulice te obsługują przede wszystkim inne rejony miasta. Łączna kwota wydatków na powyższe inwestycje wraz z przejęciem gruntów, w cenach aktualnych, wynosi 35 664 500.

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.

Opracowanie :

