



Gmina
Lubartów

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Lubartów



R a f a ł K o ł t y ś
tel. 500-692-648, e-mail: rafal_koltys@wp.pl

kwalfikacje CIU z/s w Warszawie (WA-420)
do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium
R z e z y p o s p o l i t e j P o l s k i e j

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	2
2.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	2
3.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	2
3.1	Akty prawne	2
3.2	Materiały dokumentacyjne	3
4.	METODYKA OPRACOWANIA.....	4
5.	CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA	6
6.	ZESTAWIENIE TERENU INWESTYCYJNEGO	6
6.1	Stan istniejący	6
6.2	Projektowane przeznaczenie terenu	7
7.	OKREŚLENIE ŚREDNICH CEN TERENÓW INWESTYCYJNYCH.....	7
8.	SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY LUBARTÓW	8
8.1	Dochody z tytułu zbycia nieruchomości gminnych (D_z)	8
8.2	Dochody z tytułu opłat od nieruchomości (D_n).....	9
8.3	Dochody z tytułu opłaty planistycznej (D_p)	10
8.4	Wydatki z tytułu wypłaty odszkodowania za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości (W_o).....	10
8.5	Wydatki z tytułu wykupu gruntów na cele publiczne (W_p)	11
8.6	Wydatki związane z budową infrastruktury drogowej i technicznej (W_i)	11
8.7	Wartość bilansu	12
9.	WNIOSKI	12

1. WPROWADZENIE

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, opracowana przez zespół autorski: mgr Rafał Kołtyś, mgr Ewa Kołtyś została sporządzona w odniesieniu do § 10. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Natomiast prawne i ekonomiczne skutki uchwalenia zmiany planu miejscowego zostały określone w przepisach art. 36 i art. 37 ww. Ustawy, a także pośrednio w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zmianami).

2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie prognozowanych skutków finansowych dla gminy Lubartów, które będą wynikały z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Zgodnie z zapisami w §10 ww. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), niniejsze opracowanie obejmuje: [1] prognozę oddziaływania wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy; [2] prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; [3] wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych. 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 2024 r. poz. 1465, 1572);

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zmianami);
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zmianami);
4. Ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
5. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
6. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530, 1473);
7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478);
8. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1222);
9. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zmianami);
10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

3.2 Materiały dokumentacyjne

1. Uchwała Nr XII/99/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r., poz. 149);
2. Projekt uchwały zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – 2025 r.;
3. Uchwała Nr LV/394/24 Rady Gminy Lubartów z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów;
4. Uchwałą Nr IX/37/24 Rady Gminy Lubartów z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Lubartów na rok 2025;
5. Dokumentacja geodezyjna;
6. Bank danych dotyczących cen rynkowych w obrocie nieruchomościami.

4. METODYKA OPRACOWANIA

Finansowe oraz prawne skutki uchwalenia (zmiany w części tekstowej) planów zagospodarowania przestrzennego wynikają przede wszystkim z dwóch wcześniej wspomnianych ustaw, mianowicie z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na mocy art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel nieruchomości lub jej wieczysty użytkownik może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
- wykupienia nieruchomości lub jej części,

jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Realizacja roszczeń może nastąpić także na drodze zaproponowania przez gminę właścicielowi nieruchomości zamiennej. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Opłatę tą pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem planu miejscowego a dniem sprzedaży nieruchomości, o ile nakłady te miały wpływ na wzrost jej wartości.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości lub wielkość tzw. opłaty planistycznej na skutek wzrostu jej wartości ustala się na dzień zbycia nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami precyzuje prawa i obowiązki gminy wynikające z wykonywania i ograniczania prawa własności, w tym z uchwalenia planu miejscowego, jak również nadaje organom gminy uprawnienia w zakresie gospodarowania swoim majątkiem. Ponadto, definiując m.in. cel publiczny, wskazuje ona procedury związane z przygotowaniem i realizacją tych celów, w tym dotyczące wykupu gruntów.

Ze względu na brak przepisów wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotyczyłyby szczegółowych zasad sporządzania

prognozy skutków finansowych dla gminy lub miasta, wynikających z uchwalenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w metodyce opracowania prognozy finansowej uwzględniono propozycje przedstawione w literaturze przedmiotu.

Wydatki i dochody gminy wynikające z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów przedstawiono jako bilans zysków i strat. Rozważono następujące potencjalne dochody oraz wydatki gminy:

DOCHODY		WYDATKI	
SYMBOL	ŹRÓDŁO	SYMBOL	ŹRÓDŁO
Dz	Zbycie nieruchomości będącej własnością gminy	Wo	Odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości
Dn	Podatek od nieruchomości	Wp	Wykup gruntów na cele publiczne
Dp	Wzrost wartości nieruchomości: - opłata planistyczna	Wi	Koszty budowy infrastruktury technicznej

Zamieszczone powyżej elementy bilansu dochodów i wydatków gminy są bezpośrednim następstwem zmiany przeznaczenia terenów na skutek uchwalenia zmiany planu miejscowego. Należy natomiast zauważyć, że zarówno po stronie dochodów jak i wydatków mogą wystąpić dodatkowe koszty z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz scaleń i podziałów geodezyjnych. Ponadto trudna do ustalenia jest przykładowo wysokość partycypacji różnych podmiotów gospodarczych w budowie infrastruktury technicznej na danym terenie czy wreszcie nakłady finansowe inwestora strategicznego.

W związku z tym w prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów uwzględniono przede wszystkim elementy wiążące się bezpośrednio z budżetem gminy.

Zatem formułę matematyczną bilansu WB można przedstawić następująco:

$$WB = (Dz + Dn + Dp) - (Wp + Wo + Wi)$$

W procesie obliczania wartości bilansu WB uwzględniono średnie ceny rynkowe za nieruchomości uzyskane na wolnym rynku obrotu nieruchomościami. Ceny rynkowe nieruchomości, dla których projekt zmiany planu miejscowego wyznacza zmianę funkcji zagospodarowania oraz stan tych nieruchomości ustalono (na rok 2025 r.) tj., okres sporządzenia niniejszego opracowania. Powyższa data ma charakter umowny, ponieważ nie jest znana zarówno data uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyliczenie wartości poszczególnych składowych bilansu finansowego zostało przedstawione w rozdziale: Skutki finansowe dla gminy Lubartów.

5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dotyczy korekty i uszczegółowienia zapisów planów miejscowych, w celu zakazu realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2. pkt 1 ,3-5, 8-17, 22-23, 41-50, 52 oraz w § 3. pkt 1-4, 6, 9-15, 20-21, 33, 36, 38, 45, 82-85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. 1839), w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, na obszarach objętych zmianą planu (PU/1, PU/2, PU/3, PU/4). Ograniczenia dotyczą terenów o łącznej powierzchni 88,5 ha, zlokalizowane w różnych częściach gminy Lubartów: [1] tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko (PU/1 – 19,3 ha, PU/2 – 40,5 ha) w miejscowościach: Annobór Kolonia, Nowodwór b. m. Lubartów) o łącznej powierzchni 59,8 ha; [2] tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko (PU/3 – 16,1 ha, PU/4 – 12,6 ha) o łącznej powierzchni 28,7 ha. Funkcje terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w § 9 Uchwały Nr XII/99/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r., poz. 149).

W strukturze użytkowania gruntów dominują jeszcze tereny wykorzystywane na cele rolnicze (grunty orne, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne) położone w otoczeniu gruntów zurbanizowanych lub zabudowanych, przekształconych pod cele budowlane (usługowe, przemysłowe).

W strukturze własnościowej na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dominują grunty stanowiące własność osób fizycznych / prawnych.

6. ZESTAWIENIE TERENU INWESTYCYJNEGO

6.1 Stan istniejący

Tereny objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów aktualnie użytkowane są jako użytki rolne: grunty rolne – grunty orne [R], grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych [Lzr].

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XII/99/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r., poz. 149) obszar, którego dotyczy niniejsze opracowanie stanowią tereny przeznaczone odpowiednio pod następujące funkcje:

- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko (PU/1 – 19,3 ha, PU/2 – 40,5 ha) w miejscowościach: Annobór Kolonia, Nowodwór b. m. Lubartów) o łącznej powierzchni 59,8 ha;
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko (PU/3 – 16,1 ha, PU/4 – 12,6 ha) o łącznej powierzchni 28,7 ha.

6.2 Projektowane przeznaczenie terenu

W skład terenów o powierzchni 88,5 ha, objętych projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi następujące jednostki funkcjonalno – przestrzenne:

- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko (PU/1 – 19,3 ha, PU/2 – 40,5 ha) w miejscowościach: Annobór Kolonia, Nowodwór b. m. Lubartów) o łącznej powierzchni 59,8 ha,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko (PU/3 – 16,1 ha, PU/4 – 12,6 ha) o łącznej powierzchni 28,7 ha,

dla których projektowany dokument wprowadza zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2. pkt 1 ,3-5, 8-17, 22-23, 41-50, 52 oraz w § 3. pkt 1-4, 6, 9-15, 20-21, 33, 36, 38, 45, 82-85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. 1839), w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, na obszarach objętych zmianą planu (PU/1, PU/2, PU/3, PU/4).

7. OKREŚLENIE ŚREDNICH CEN TERENÓW INWESTYCYJNYCH

Sporządzając przedmiotową prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów oparto się na danych

pochodzących z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości z w 2025 r., uwzględniając wpływające na nie czynniki środowiskowe, ekonomiczne i społeczne.

Na podstawie analizy rynku lokalnego, przyjęto następujące średnie ceny 1 m² gruntu dla podstawowych funkcji terenu:

- tereny pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny / usługowe – 400 zł/ m²,
- tereny pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną – 150 zł/ m²,

Na podstawie przyjętych cen średnich obliczono zmianę wartości gruntów po uchwaleniu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, wg wzoru:

$$WR = (W2 - W1), \text{ gdzie}$$

W1 – cena gruntu przed uchwaleniem zmiany planu

W2 - cena gruntu po uchwaleniu zmiany planu

$$\Delta WR = 0 \text{ zł}$$

8. SKUTKI FINANSOWE DLA GMINY LUBARTÓW

Finansowe skutki dla gminy Lubartów, wynikające z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów przedstawiono poniżej w postaci bilansu dochodów i wydatków budżetowych, uwzględniając jego następujące elementy:

- dochody ze zbycia nieruchomości gminnych - D_z,
- dochody z tytułu opłat od nieruchomości - D_n,
- dochody z tytułu opłaty planistycznej – D_p,
- wydatki związane z wykupem gruntów na cele publiczne - W_g,
- wydatki na wypłatę odszkodowań z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości - W_o,
- wydatki na budowę infrastruktury (wodociąg, kanalizacja, drogi) – W_i,

Formułę matematyczną bilansu dochodów i wydatków gminy przedstawiono powyżej, tj. w rozdziale 4.

8.1 Dochody z tytułu zbycia nieruchomości gminnych (D_z)

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów występują tereny stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych. Z tego względu nie przewiduje się dochodów gminy ze sprzedaży nieruchomości:

$$D_z = 0 \text{ zł}$$

8.2 Dochody z tytułu opłat od nieruchomości (D_n)

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów spowoduje ograniczenie realizacji inwestycji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, ze względu na zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2. pkt 1 ,3-5, 8-17, 22-23, 41-50, 52 oraz w § 3. pkt 1-4, 6, 9-15, 20-21, 33, 36, 38, 45, 82-85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. 1839), w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, na obszarach objętych zmianą planu (PU/1, PU/2, PU/3, PU/4). Pomimo to, że można by spodziewać się systematycznego zwiększania wpływów z tytułu opłat od nieruchomości, stan zagospodarowania terenów ujętych w obszarze opracowania (od 2019 r.) nie uległy przekształceniu pod przewidywane rodzaje przeznaczenia. Wobec czego, przyjęto, że w okresie prognozowanych 10 lat ten trend może się nadal utrzymywać lub podlegać nieznacznemu zainwestowaniu terenów, a wraz z nim znikomym wzrostem dochodów do budżetu gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/37/24 Rady Gminy Lubartów z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Lubartów na rok 2025:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,20 zł od 1 m² powierzchni,**
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, zajętych na cele produkcji wyrobów budowlanych – **0,94 zł od 1 m² powierzchni;**
- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub pod wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **5,98 zł od 1 ha powierzchni,**
- d) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,63 zł od 1 m² powierzchni,**
- e) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – **4,51 zł od 1 m² powierzchni;**

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – **1,19 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,**

- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **26,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej przez przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie gminy, u których po utworzeniu nowych miejsc pracy stan średniorocznego zatrudnienia w zakładzie wzrósł co najmniej o 10% w stosunku do ubiegłorocznego średniego zatrudnienia – **19,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
 - e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,05 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
 - f) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizację pożytku publicznego – **9,98 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**.
- 3) od budowli – **2% ich wartości**.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości wyniosą przy założeniu podlegać nieznacznemu zainwestowaniu terenów w przeciągu 10 lat):

$$D_n = 1\,430\,160 \text{ zł}$$

8.3 Dochody z tytułu opłaty planistycznej (D_p)

Przedmiotem naliczenia jednorazowej opłaty planistycznej będą tereny inwestycyjne, które „awansowały” pod względem wartości, tzn. ich cena wzrosła.

Analiza proponowanych zapisów w projekcie zmiany planu oraz istniejącego stanu planistycznego wraz z wnioskami do zmiany planu wskazuje na brak możliwości powstania opłaty planistycznej:

$$D_p = S_p \times WR \times P, \text{ gdzie}$$

S_p – stawka procentowa uchwalona przez Radę Gminy dla danego przeznaczenia,

$WR = (W_2 - W_1)$, przy czym

W_1 – cena 1m² gruntu nieruchomości przed uchwaleniem planu

W_2 – cena 1m² gruntu nieruchomości po uchwaleniu planu

P – powierzchnia gruntu dla danego przeznaczenia

Dochód z tytułu opłaty planistycznej w okresie 5 lat wyniesie:

$$D_p = 0 \text{ zł}$$

8.4 Wydatki z tytułu wypłaty odszkodowania za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości (W_o)

Analiza zapisów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów ze względu na zakaz realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2. pkt 1 ,3-5, 8-17, 22-23, 41-50, 52 oraz w § 3. pkt 1-4, 6, 9-15, 20-21, 33, 36, 38, 45, 82-85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. 1839), w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, na obszarach objętych zmianą planu (PU/1, PU/2, PU/3, PU/4), w stosunku do wartości nieruchomości wynikających z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się możliwość zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości położonych na obszarach objętych zmianą planu. W związku z tym może zachodzić konieczność wypłacania naliczonych odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, o wartości:

$$W_o = 44\,250\,000 \text{ zł}$$

8.5 Wydatki z tytułu wykupu gruntów na cele publiczne (W_p)

W rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami, celami publicznymi są m. in.: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne,

- budowa i utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowa i utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, w tym regulacji wodnej, melioracji i ochrony przed powodzią,
- budowa i utrzymanie obiektów użyteczności publicznej.

W związku z uchwaleniem przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów nie przewiduje się konieczności wykupu gruntów na cele publiczne. Wobec czego, nie przewiduje się ponoszenia z tego tytułu wydatków przez gminę Lubartów:

$$W_p = 0 \text{ zł}$$

8.6 Wydatki związane z budową infrastruktury drogowej i technicznej (W_i)

W związku z uchwaleniem przedmiotowej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów nie przewiduje się konieczności budowy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Wobec czego, nie przewiduje się ponoszenia z tego tytułu wydatków przez gminę Lubartów:

$$W_i = 0 \text{ zł}$$

8.7 Wartość bilansu

Przywołując wzór na wartość bilansową dochodów i wydatków gminy Lubartów wynikających z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na przestrzeni 10 lat):

- dochody z tytułu zbycia nieruchomości komunalnych $D_z = 0 \text{ zł}$
- dochody z tytułu podatków od nieruchomości $D_n = 1\,430\,160 \text{ zł}$
- dochody z tytułu opłaty planistycznej $D_p = 0 \text{ zł}$
- wydatki z tytułu odszkodowań $W_o = 44\,250\,000 \text{ zł}$
- wydatki z tytułu wykupów na cele publiczne $W_p = 0 \text{ zł}$
- wydatki z tytułu budowy infrastruktury $W_i = 0 \text{ zł}$

prognozuje się osiągnięcie bilansu o następującej wartości:

$$WB = (D_z + D_n + D_p) - (W_o + W_p + W_i)$$

$$WB = -42\,819\,840 \text{ zł}$$

9. WNIOSKI

Uchwalenie przez Radę Gminy Lubartów projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów powinno w ciągu 10 prognozowanych lat nie umniejszyć znacząco wpływów korzyści podatkowych dla budżetu gminy.

Głównym źródłem dochodów będą stanowić pobrane podatki od nieruchomości. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów umożliwi realizację zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie sprzecznym z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Zmiana planu dotyczy zakazu realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2. pkt 1, 3-5, 8-17, 22-23, 41-50, 52 oraz w § 3. pkt 1-4, 6, 9-15, 20-21, 33, 36, 38, 45, 82-85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. 1839), w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, na obszarach objętych zmianą planu (PU/1, PU/2, PU/3, PU/4). Działania te mają na celu zapewnienie dobrej jakości warunków życia mieszkańców gminy Lubartów oraz ochronę planistyczną

przed potencjalnymi zagrożeniami wynikającymi z uciążliwości lub możliwych awarii w funkcjonowaniu tego rodzaju zakładów produkcji, składów i magazynów.

Pomimo, że przedmiotowa zmiana planu, w proponowanym zakresie nie będzie stanowić istotnych kosztów dla budżetu Gminy Lubartów, w odniesieniu do kwoty opłaty planistycznej należnej Gminie z tytułu sprzedaży gruntów pod sortownię odpadów niebezpiecznych, to może przyczynić się do zaistnienia zagrożenia wypłacania naliczonych odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Jednakże, przyjęte działania mają na celu zapewnienie dobrej jakości warunków życia mieszkańców gminy Lubartów oraz ochronę planistyczną przed potencjalnymi zagrożeniami wynikającymi z uciążliwości lub możliwych awarii w funkcjonowaniu tego rodzaju zakładów, obiektów, instalacji lub urządzeń.