

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II

ID projektu: LBT_001-2

Opracował:
mgr inż. Kamil Czarny

mgr Julia Czeszejko

Spis treści

Wstęp	3
<i>Cel i zakres opracowania.....</i>	<i>3</i>
<i>Data prognozy.....</i>	<i>3</i>
<i>Przedmiot opracowania.....</i>	<i>3</i>
<i>Podstawy prawne opracowania</i>	<i>4</i>
<i>Źródła informacji i wykorzystane materiały</i>	<i>4</i>
Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym	5
<i>Położenie, zagospodarowanie terenu.....</i>	<i>5</i>
Analiza ustaleń projektu planu miejscowego zmieniających przeznaczenie terenów w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.....	6
Prognoza wpływu ustaleń zmiany 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.....	9
<i>Koszt opracowania projektu zmiany planu miejscowego</i>	<i>9</i>
<i>Wpływy z podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni gruntów</i>	<i>9</i>
<i>Wpływy z podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni użytkowej budynków.....</i>	<i>9</i>
<i>Zmniejszenie wpływów z podatku rolnego.....</i>	<i>10</i>
<i>Wydatki związane z odszkodowaniami.....</i>	<i>10</i>
<i>Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych</i>	<i>10</i>
<i>Wpływy z udziału w podatku dochodowym.....</i>	<i>10</i>
<i>Wpływy z opłaty planistycznej</i>	<i>11</i>
<i>Wydatki związane z naliczeniem opłaty planistycznej</i>	<i>11</i>
<i>Wpływy z opłat adiacenckich</i>	<i>11</i>
Prognoza wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	12
Porównanie korzyści i kosztów finansowych dla budżetu gminy	12
Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	13
<i>Korzyści społeczne.....</i>	<i>14</i>
Klauzule i zastrzeżenia.....	15

Wstęp

Obowiązek sporządzania przez gminę prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z §11 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wymagany zakres prognozy określa §10 rozporządzenia.

Funkcją prognozy jest sprawdzenie, czy rozwiązania przyjęte w niniejszym planie będą w kategoriach finansowych korzystne dla gminy i czy skutki ich przyjęcia, w części dotyczącej zadań własnych, będą możliwe do realizacji przez lokalny budżet. Równocześnie ustalenia prognozy stanowią podstawę rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym lub zmianie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Umieszczone w prognozie wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza wykazuje potencjalne przychody z punktu widzenia budżetu gminy generowane przez nowe zagospodarowanie, które w okresie horyzontu prognozy szacowane są jako możliwe do osiągnięcia. Opracowanie zawiera symulacje, które mogą, ale nie muszą wystąpić. Na ich podstawie nie jest możliwe określenie wiążących wartości ewentualnych roszczeń, których wystąpienie, wysokość i skala uwarunkowane są nie tylko przepisami prawa, ale także sytuacją społeczno-gospodarczą. Zasadność i wysokość ewentualnych roszczeń jest rozstrzygana przez sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe.

Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest identyfikacja i oszacowanie potencjalnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy Lubartów, uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II (*ID projektu: LBT_001-2*).

Zakres opracowania:

- analiza podstawowego przeznaczenia terenów stanu projektowanego,
- prognoza 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,
- prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Art. 36 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stanowi podstawę do:

- wypłat przez gminę rekompensat za wynikające z ustaleń planu obniżenie wartości nieruchomości, a także za ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości,
- pobierania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego.

Data prognozy

Opracowanie wykonano według stanu przedmiotu analizy w lipcu 2026 r. Stawki podatku od nieruchomości i podatku od czynności cywilno-prawnych przyjęto obowiązujące na rok 2026.

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania są finansowe skutki uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Lubartów – etap II (*ID projektu: LBT_001-2*).

Podstawy prawne opracowania

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. poz.1958).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz.2404).
3. Uchwała Nr XXII/110/25 Rady Gminy Lubartów z dnia 14 listopada 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Lubartów na rok 2026.
4. Uchwała nr XVII/94/2000 z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.
5. Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. poz.1572).
6. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1344).
7. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. 2025 poz. 176).
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538).
9. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662).
10. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2026 r. poz.191).

Źródła informacji i wykorzystane materiały

1. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lubartów
<https://uglubartow.bip.lubelskie.pl/?id=6>.
2. Geoportal krajowy https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgrp_2.html?gpmap=gp0.
3. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II (*ID projektu: LBT_001-2*).
4. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2025 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2026 (M.P. z 2025 r. poz.1085).
5. Informacje uzyskane od Urzędu Gminy Lubartów: przeciętny koszt sporządzenia 1 operatu szacunkowego, przeciętny koszt budowy 1m² drogi, wysokość przeciętnych stawek za m² odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości pod budowę dróg.

Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym

Położenie, zagospodarowanie terenu

Projektem zmiany planu objęto obszary położone w obrębie Skrobów i Skrobów Kolonia, o powierzchni około 2,83 ha.

Tab. Przeznaczenie i powierzchnie terenów w projekcie planu miejscowego

Lp.	Przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Udział
1.	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,6480 ha	22,90%
2.	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM	1,5475 ha	54,69%
3.	tereny dróg publicznych klasy lokalnej KD-L	0,5065 ha	17,90%
4.	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D	0,1277 ha	4,51%
Razem		2,8297 ha	100%

Źródło: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II (ID projektu LBT_001-2).

Obszar objęty miejscowym planem obejmuje zachodnie tereny gminy wiejskiej Lubartów, znajdujące się w powiecie lubartowskim w województwie lubelskim. Składają się na niego 3 fragmenty położone wzdłuż ciągów komunikacyjnych: w zachodnio-północnej i zachodnio-południowej części wsi Skrobów-Kolonia oraz w zachodnio południowej części wsi Skrobów. Zagospodarowanie obszaru opracowania stanowią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz głównie grunty rolne.

Część obszaru stanowią grunty rolne najwyższej klasy (I-III), które uzyskały zgodę Ministra na zmianę ich przeznaczenia w miejscowym planie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. 2024.82).

Obszar objęty planem położony jest w części w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska” (Lublin).

Analiza ustaleń projektu planu miejscowego zmieniających przeznaczenie terenów w dotychczas obowiązującym planie miejscowym

W przypadku obowiązywania na obszarze opracowania wcześniej uchwalonego planu miejscowego, prognoza skutków finansowych dotyczy wpływu zmian wprowadzanych uchwalanym projektem zmiany planu miejscowego na budżet gminy.

Na dzień opracowania prognozy, dla analizowanego terenu obowiązuje uchwała nr XVII/94/2000 z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Na skutek zmiany planu tereny rolne upraw polowych z przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, działkowe, uprawy ogrodnicze zmieniają przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, oraz drogi lokalnej i dojazdowe. Poszczególne zmiany przedstawione zostały w poniższej tabeli (tab. *Zmiany przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu miejscowego w porównaniu do dotychczas obowiązujących planów miejscowych i prognozowane skutki tych zmian dla budżetu gminy*).

Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie stwarza się warunki dla rozwoju systemów infrastruktury technicznej, a także sieci drogowej.

Tab. Zmiany przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu miejscowego w porównaniu do dotychczas obowiązujących planów miejscowych i prognozowane skutki tych zmian dla budżetu gminy

Lp.	Przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego	Przeznaczenie terenów w dotychczas obowiązujących planach miejscowych	Prognozowane skutki dla budżetu gminy*
1.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone symbolem MN Średnia intensywność zabudowy 0,45	Tereny upraw polowych z przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, działkowe, uprawy ogrodnicze	Zmianą objęto ok. 6.480 m² dotychczasowego terenu RP , czego skutkiem będzie: - utrata dochodu z podatku rolnego: $6.480 \text{ m}^2 * 0,03 \text{ zł/m}^2 = 194 \text{ zł/rok}$ - dochód z podatku od gruntów pozostałych: $6.480 \text{ m}^2 * 0,66 \text{ zł/m}^2 = 4.277 \text{ zł/rok}$ - dochód z podatku od pow. użytk. budynków mieszkalnych, przy średniej intensywności zabudowy: $(6.480 \text{ m}^2 * 0,45) * 70\% * 1,25 \text{ zł/ m}^2 = 2.552 \text{ zł/rok}$, - dochód z opłaty planistycznej (stawka 30%), w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej w ciągu 5 lat od uchwalenia planu: $6.480 \text{ m}^2 * (117 - 10) \text{ zł/ m}^2 * 0,3 = 200.008 \text{ zł}$
2.	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych , oznaczone symbolem RM , średnia intensywność zabudowy: • 1RM – 0,6 • 2RM; 3RM- 0,45	Tereny upraw polowych z przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, działkowe, uprawy ogrodnicze	Zmianą objęto ok. 15.475 m² dotychczasowego terenu RP , czego skutkiem będzie: - dochód z podatku od pow. użytk. budynków mieszkalnych, przy średniej intensywności zabudowy: $(13.981 \text{ m}^2 * 0,45 + 1.493 \text{ m}^2 * 0,6) * 70\% * 1,25 \text{ zł/ m}^2 = (6.291 \text{ m}^2 + 896 \text{ m}^2) * 70\% * 1,25 \text{ zł} = 6.289 \text{ zł/rok}$, - dochód z opłaty planistycznej (stawka 30%), w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej w ciągu 5 lat od uchwalenia planu: $15.475 \text{ m}^2 * (56 - 10) \text{ zł/ m}^2 * 0,3 = 213.555 \text{ zł}$
3.	tereny dróg publicznych klasy lokalnej , oznaczone symbolem KD-L	Tereny upraw polowych z przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, działkowe, uprawy ogrodnicze	Zmianą objęto ok. 4.555 m² dotychczasowego terenu RP , czego skutkiem będzie: - utrata dochodu z podatku rolnego: $4.555 \text{ m}^2 * 0,03 \text{ zł/m}^2 = 137 \text{ zł/rok}$ - dochód z podatku od gruntów pozostałych: $4.555 \text{ m}^2 * 0,66 \text{ zł/m}^2 = 3.006 \text{ zł/rok}$ W związku z poszerzeniem terenów pod publiczne drogi lokalne konieczne wypłacenie odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości pod budowę dróg oraz uwzględnienie kosztu budowy: - koszty odszkodowania: $4.555 \text{ m}^2 * 80 \text{ zł/m}^2 = 364.400 \text{ zł}$

			- koszt budowy drogi $4.555 \text{ m}^2 * 213 \text{ zł/m}^2 = 970.215 \text{ zł}$
4.	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D	RP Tereny upraw polowych z przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, działkowe, uprawy ogrodnicze	Zmianą objęto ok. 1.277 m² dotychczasowego terenu RP, czego skutkiem będzie: - utrata dochodu z podatku rolnego: $1.277 \text{ m}^2 * 0,03 \text{ zł/m}^2 = 38 \text{ zł/rok}$ - dochód z podatku od gruntów pozostałych: $1.277 \text{ m}^2 * 0,66 \text{ zł/m}^2 = 843 \text{ zł/rok}$ W związku z poszerzeniem terenów pod publiczne drogi dojazdowe konieczne wypłacenie odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości pod budowę dróg oraz uwzględnienie kosztu budowy: - koszty odszkodowania: $1.277 \text{ m}^2 * 80 \text{ zł/m}^2 = 102.160 \text{ zł}$ - koszt budowy drogi $1.277 \text{ m}^2 * 213 \text{ zł/m}^2 = 272.001 \text{ zł}$

* Gdzie: korzyści dla budżetu gminy

koszty dla budżetu gminy

Źródło: opr. na podst.: 1. projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II (*ID projektu: LBT_001-2*); 2. Uchwała nr XVII/94/2000 z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Prognoza wpływu ustaleń zmiany 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

Koszt opracowania projektu zmiany planu miejscowego

Zgodnie z art. 21 ust. 1 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy. W związku z tym, wszystkie koszty prac planistycznych związanych z przygotowaniem dokumentacji projektu planu miejscowego pokryje gmina Lubartów. Sporządzenie przedmiotowego projektu zmiany planu jest związane z wydatkiem około 31,9 tys. zł.

Wpływy z podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni gruntów

Na terenie gminy Lubartów, w 2026 roku obowiązuje stawka podatku od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - od 1 m² powierzchni: 1,25 zł;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, zajętych na cele produkcji wyrobów budowlanych - od 1 m² powierzchni: 0,98 zł;
- c) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - od 1 ha powierzchni: 6,20 zł;
- d) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1 m² powierzchni: 0,66 zł;
- 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 – od 1 m² powierzchni: 0,66 zł.

Ustalenia podstawowe przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu miejscowego umożliwiają wprowadzenie podatku od gruntów pozostałych. Zmiany te są opisane w tabeli „Zmiany przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu miejscowego w porównaniu do dotychczas obowiązujących planów miejscowych i prognozowane skutki tych zmian dla budżetu gminy”.

Wpływy z podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni użytkowej budynków

Na terenie gminy Lubartów, w 2026 roku obowiązuje stawka podatku od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych - od 1m² powierzchni użytkowej: 1,25 zł;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - od 1m² powierzchni użytkowej: 27,00 zł;
- 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 - od 1m² powierzchni użytkowej: 19,80 zł;
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - od 1 m² powierzchni użytkowej: 16,64 zł;
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - od 1m² powierzchni użytkowej: 6,33 zł;

- f) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - od 1m² powierzchni użytkowej: 10,43 zł.

Ustalenia podstawowe przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu miejscowego umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na działkach i części działek wcześniej niezabudowanych i tym samym naliczenie nowego podatku od budynków lub ich części mieszkalnych od powierzchni użytkowej. Zmiany te są opisane w tabeli „Zmiany przeznaczenia terenów w projekcie planu miejscowego w porównaniu do dotychczas obowiązujących planów miejscowych i prognozowane skutki tych zmian dla budżetu gminy”. Przy prognozowaniu podatku przyjęto, że wskaźnik przejścia powierzchni brutto do netto wynosi 70%.

Wpływy z podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni użytkowej budynków i ich części liczone wg wzoru:

$$Pm = Sm * (\max I + \min I) / 2 * a * \text{stawka } Pm$$

gdzie:

Pm – podatek od nowej powierzchni użytkowej budynków lub ich części
Sm – powierzchnia terenu pod zabudowę według projektowanej funkcji
max I – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
min I – minimalna nadziemna intensywność zabudowy
a – wskaźnik przejścia powierzchni brutto do netto

Zmniejszenie wpływów z podatku rolnego

Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego nowych funkcji terenów na dotychczasowych gruntach rolnych, może skutkować utratą dochodu budżetu gminy z podatku rolnego naliczanego od powierzchni przeliczeniowej tych terenów.

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne. Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym stanowi dla gruntów gospodarstw rolnych liczba hektarów przeliczeniowych ustalana na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych wynikających z ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczenia do okręgu podatkowego. Gmina Lubartów należy do II okręgu podatkowego. Zgodnie z informacjami udostępnionymi ogłoszonej przez Główny Urząd Statystyczny ceny skupu żyta wynoszącej 66,42 zł za 1 dt. przyjmowanej, jako podstawa obliczenia stawki podatku rolnego.

W uproszczeniu, na potrzeby niniejszej prognozy i z perspektywą na kolejne lata można przyjąć, że podatek ten wynosi około **0,03 zł** za 1 m² powierzchni gruntu rolnego.

Wydatki związane z odszkodowaniami

Nie przewiduje się w projekcie zmiany planu miejscowego zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek jego uchwalenia.

Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych

Podatek od czynności cywilnoprawnych stanowi źródło dochodów własnych gminy. Jest on naliczany m.in. od sprzedaży nieruchomości, przy czym obowiązek jego zapłaty spoczywa na nabywcy. Wysokość podatku jest uzależniona od wartości nieruchomości. Na skutek uchwalenia projektu planu miejscowego i sprzedaży nieruchomości, może zwiększyć się dochód budżetu gminy z podatku od czynności cywilnoprawnych (w wysokości 2% od wartości transakcji). Dochód ten nie jest możliwy do oszacowania w sposób prawdopodobny, bowiem należałoby przyjąć daleko idące założenia co do obrotu nieruchomościami na obszarze opracowania.

Wpływy z udziału w podatku dochodowym

Źródłem dochodów własnych jednostek samorządu terytorialnego jest także udział we wpływach z podatku dochodowego. Zgodnie z *Ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego*, dla gminy udział ten wynosi:

- 1,6% dochodów podatników podatku dochodowego od osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze danej gminy,
- 7,0% dochodów podatników podatku dochodowego od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze danej gminy.

Uchwalenie projektu planu miejscowego umożliwi lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co przyczyni się do wzrostu dochodu budżetu gminy z udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz prawnych. Oszacowanie nowych wpływów do budżetu gminy z udziału w tym podatku nie jest możliwe ze względu na brak wystarczająco wiarygodnych danych i konieczność przyjęcia daleko idących założeń.

Wpływy z opłaty planistycznej

Zgodnie z art. 36 ust. 4 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Projekt planu zmiany miejscowego zakłada zróżnicowaną stawkę w zależności od przeznaczenia terenu:

1. tereny zabudowy oznaczonej symbolem przeznaczenia: MN, RM – 30%,
2. pozostałe tereny objęte planem – 1%,

Od wcześniej uchwalonych planów miejscowych minęło ponad 5 lat, dlatego założona w nich opłata planistyczna nie obowiązuje.

Projekt planu miejscowego umożliwia między innymi zmianę przeznaczenia terenów gruntów rolnych, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych co przyczyni się do wzrostu ich wartości. Prawdopodobieństwo ich sprzedaży, w ciągu 5 lat od uchwalenia projektu planu, jest bardzo niskie.

Wydatki związane z naliczeniem opłaty planistycznej

Podstawą do naliczenia opłat planistycznych są operaty szacunkowe wykonywane przez gminę. Operaty te dotyczą niezależnie każdej działki przy ustaleniu wysokości opłaty.

Zgodnie z informacją otrzymaną od Urzędu Gminy o przeciętnych kosztach sporządzenia 1 operatu szacunkowego dla nieruchomości, na podstawie uzyskanych kwot w ramach zamówień publicznych, średni koszt operatu wynosił 1150 zł.

Na dzień wykonania prognozy brak wystarczająco wiarygodnych podstaw do prognozowania sprzedaży działek, których cena wzrośnie na skutek uchwalenia projektu planu, w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, żeby z odpowiednio wysokim prawdopodobieństwem prognozować liczbę potrzebnych operatów szacunkowych i wydatki na ich opracowanie z budżetu gminy.

Wpływy z opłat adiacenckich

Następstwem uchwalenia planu miejscowego mogą być działania związane z podziałem nieruchomości, ewentualnie scalenie i podział, budowa infrastruktury technicznej. Działania te powodują wzrost wartości nieruchomości, z którego gmina może skorzystać poprzez pobranie opłat adiacenckich. Rada Gminy Lubartów podjęła uchwałę w sprawie wysokości stawek opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości w wysokości 30%. Na tym etapie prognozy nie jest jednak możliwe przewidzenie czy właściciele zdecydują się na podział nieruchomości oraz jaka będzie wysokość opłaty.

Prognoza wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością finansowania z budżetu gminy wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Drogi na obszar opracowania, według projektu, mają zostać poszerzone. Do realizacji tego założenia niezbędna jest poniesienie kosztów związanych z poszerzeniem dróg publicznych (pod które zostały wyznaczone działki).

Zgodnie z informacjami przekazanymi od Urzędu Gminy Lubartów ceny za poszczególne zadania wynoszą:

- przeciętny koszt sporządzenia 1 operatu szacunkowego dla nieruchomości - 1150 zł
- przeciętny koszt budowy 1 m² drogi - 213 zł
- wysokość przeciętnych stawek za metr kwadratowy odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości pod budowę dróg – 80 zł

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi.

Porównanie korzyści i kosztów finansowych dla budżetu gminy

Z opracowanej prognozy wynika, że na skutek uchwalenia planu miejscowego i realizacji jego ustaleń mogą wystąpić nowe wpływy do budżetu gminy, jak i wydatki z budżetu gminy uzyskiwane / ponoszone:

- jednorazowo, jak np. opłata planistyczna i wydatki związane z jej naliczeniem, jak też
- regularnie, co roku, jak np. podatki (od nieruchomości, udział gminy w CIT).

Zakłada się brak horyzontu czasowego w przypadku wpływów i wydatków rocznych (podatkowych). Stawki podatków mogą ulec zmianom wprowadzanym przez ustawodawcę. W przypadku wpływów i wydatków uzyskiwanych / ponoszonych jednorazowo brak jest wystarczająco wiarygodnych podstaw, żeby prognozować, w którym dokładnie roku po uchwaleniu planu one wystąpią. Należałoby przyjąć niemożliwy do stosowania w praktyce warunek *ceteris paribus*. Brak też podstaw prawnych do prognozowania wpływów i wydatków budżetu gminy w poszczególnych latach po uchwaleniu planu miejscowego.

Łącznie, na skutek uchwalenia planu miejscowego i pełnej realizacji jego ustaleń:

- prognozowane nowe wpływy do budżetu gminy Lubartów wyniosą około **16,9 tys. zł** rocznie oraz **413,6 tys. zł** jednorazowo,
- prognozowane straty i nowe wydatki z budżetu tej gminy wyniosą około **0,4 tys. zł** rocznie oraz **1 740,7 tys. zł** jednorazowo.

Termin pełnej realizacji ustaleń planu nie jest możliwy do przewidzenia i nie jest prawnie wymagany. Wydatki ponoszone jednorazowo, najprawdopodobniej wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Nowe wpływy do budżetu gminy będą kumulować się z biegiem lat, wraz z zaawansowaniem procesu inwestycyjnego umożliwianego ustaleniami planu.

Tab. Zestawienie prognozowanych nowych rocznych wpływów i strat budżetu gminy po uchwaleniu planu miejscowego i realizacji jego ustaleń

Wpływy roczne	Kwota, tys. zł/rok
podatek od pow. użytk. budynków mieszkalnych	8,8
Podatek od gruntów pozostałych	8,1
Udział w podatku dochodowym od osób prawnych	-

Razem wpływy roczne	16,9
Straty i nowe wydatki roczne	Kwota, tys. zł/rok
Podatek rolny	0,4
Razem straty roczne	0,4
Wpływy roczne pomniejszone o straty i nowe wydatki roczne	16,5

Tab. Zestawienie prognozowanych jednorazowych wpływów i wydatków budżetu gminy po uchwaleniu planu miejscowego i realizacji jego ustaleń

Wpływy jednorazowe	Kwota, tys. zł
Opłata planistyczna	413,6
Podatek od czynności cywilnoprawnych	-
Razem wpływy jednorazowe	413,6
Wydatki jednorazowe	Kwota, tys. zł
Koszt opracowania projektu planu miejscowego	31,9
Koszt odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości pod budowę dróg	466,6
Koszt budowy dróg	1.242,2
Wydatki związane z naliczeniem opłaty planistycznej	-
Razem wydatki jednorazowe	1.740,7
Wpływy jednorazowe pomniejszone o wydatki jednorazowe	-1.327,1

Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu miejscowego zawiera prognozę wpływu jego ustaleń 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, że projekt planu w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej pozwolą na efektywne zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie korzyści społecznych i ekonomicznych.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, zwłaszcza w zakresie zasad zagospodarowania terenu, należy ocenić pozytywnie. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej zostały zaplanowane z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni, a także wpłynięciem na zwiększenie możliwości mieszkaniowych wsi.

W związku z uchwaleniem projektu planu, wystąpi konieczność realizacji ze środków gminy budowy dróg publicznych oraz związanych z tym kosztów odszkodowań za wywłaszczenie. Z tego powodu przewiduje się koszty będące następstwem przyjęcia projektu planu. Ich wysokość jest szacunkowa na podstawie informacji otrzymanych od Urzędu Gminy, jednak może się różnić w zależności od rozstrzygnięcia przetargów.

Uchwalenie projektu planu miejscowego zwiększy roczne przychodu gminy z tytułu podatków od nieruchomości. Prognozowane nowe wpływy do budżetu przewyższą ewentualne straty - utracony podatek rolny zastąpi znacznie wyższy podatek od nieruchomości mieszkalnych i gruntów pozostałych. Ze względu na budowę i poszerzenie dróg prognozowane wydatki jednorazowe przewyższą dochody jednorazowe. Ponadto sprzedaż nieruchomości w przeciągu 5 lat od uchwalenia i otrzymanie opłat planistycznych jest mało prawdopodobna. Jednak koszt budowy dróg ze strony gminy może zostać zmniejszony, dzięki pozyskanym dofinansowaniom. Ich wysokość jest trudna do oszacowania na etapie prognozy. Z tego powodu w bilansie ogólnym należy wziąć pod uwagę przede wszystkim zwiększone coroczne przychody gminy z tytułu podatków, które zdecydowanie przewyższą wydatki.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy. Ponadto projekt planu został poddany konsultacjom społecznym.

Na skutek uchwalenia projektu planu miejscowego wystąpi wzrost wartości nieruchomości na obszarze opracowania.

W prognozie nie oszacowano innych dochodów gminy Lubartów, dotyczących opłat administracyjnych, opłat skarbowych, odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty i innych. Na etapie prognozy są one trudne do oszacowania, nie mogą stanowić znaczącej pozycji w dochodach własnych gminy, ani nie są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego.

Korzyści społeczne

Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców. Wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wpłynie na zwiększenie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz poprawę jakości życia.

Klauzule i zastrzeżenia

- Prognoza skutków finansowych pełni funkcję informacyjną dla Wójta i Radnych na etapie projektu planu.
- Prognoza stanowi szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie zmiany planu rozwiązań z punktu widzenia budżetu gminy Lubartów i nie jest operatem szacunkowym.
- Podane wartości w odniesieniu do powierzchni i wartości są szacunkowe, oparte o ceny bieżące netto.
- Przyjęte w prognozie stawki podatkowe są aktualne na dzień wykonania opracowania.
- Szacunkowe wielkości podane w prognozie nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych - na skutek uchwalenia planu, i innych roszczeń finansowych.