

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
MIASTA LIPNA W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI O NR 174/1, 174/2, 175,  
177/1, 177/2 ZLOKALIZOWANE PRZY ULICY 22 – go STYCZNIA**

**Opracował**

**Zbigniew Brenda**

**Maj 2008 r**

## **1.Podstawa prawna opracowania**

Podstawę prawną stanowi art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z późniejszymi zmianami (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r). Zgodnie z tym aktem prawnym burmistrz zobowiązany jest do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza uwzględnia również art. 36 przedmiotowej ustawy odnoszący się do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą funkcji terenu.

## **2.Cel opracowania**

Celem opracowania jest szacunkowe określenie skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w tytule. Skutki finansowe to wydatki jakie musi ponieść budżet gminy na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej obejmującej drogi, sieć wodociągową i kanalizacyjną wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami. Skutki finansowe to również korzyści dla budżetu, bezpośrednie i pośrednie. Pierwsze z nich związane są z podatkami od nieruchomości i działalności gospodarczej mieszkańców, którzy zainwestują na nowo wyznaczonych terenach oraz wpływy wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości wskutek zmiany funkcji terenu. Korzyści pośrednie obejmują efekty ogólnego rozwoju miasta, powstawanie nowych miejsc pracy, zmniejszanie się ubóstwa mieszkańców, rozbudowa infrastruktury technicznej finansowana z środków pozabudżetowych oraz napływ kapitału zewnętrznego.

## **3.Metoda opracowania**

Przedmiotowy plan ma charakter specyficzny, ponieważ jest sporządzony pod potrzeby konkretnej inwestycji, związanej z handlem i usługami. Realizacja całego przedsięwzięcia prowadzona będzie przez prywatnego inwestora, który zobowiązał się pokryć wszystkie koszt związane z budową niezbędnej infrastruktury technicznej.

W związku z tym nie było potrzeby analizowania kosztów, jakie musiałyby w tym zakresie ponieść budżet miasta.

Analizę dochodów bezpośrednich budżetu oparto na obowiązujących stawkach podatków od nieruchomości oraz aktualnych wolnorynkowych cenach gruntów rolnych i budowlanych .

W części wnioskowej wymieniono również spodziewane korzyści, których nie można na tym etapie analizy skwantyfikować, posiadających jednak znaczenie dla ogólnego rozwoju miasta Lipna i całego powiatu.

#### **4. Wysokość kosztów jakie poniesie budżet gminy w związku z realizacją ustaleń planu.**

Sporządzenie części technicznej projektu planu zagospodarowania przestrzennego wzięt na siebie inwestor. Podobnie sytuacja wygląda z realizacją planu, gdzie wszystkie koszty związane z inwestycjami towarzyszącymi oraz włączeniem całego obiektu w system infrastruktury technicznej i komunikacyjnej miasta inwestor wzięt również na siebie.

Dlatego też koszty jakie poniesie budżet miasta związane będą tylko z obsługą administracyjną procedury sporządzania planu. Jest to jednak wymóg ustawy a ponadto wspomniane koszty należy traktować jako część ogólnych kosztów, jakie wynikają z funkcjonowania administracji Urzędu Miejskiego w Lipnie.

W związku z tym można uznać, że opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego realizacja nie będzie się praktycznie wiązać z żadnymi dodatkowymi wydatkami budżetowymi.

#### **5. Dochody budżetu związane z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

5.1 Jednym z pierwszych wpływów do budżetu miasta będzie jednorazowa opłata, związana ze wzrostem wartości gruntu po zmianie jego funkcji z terenów budownictwa mieszkaniowego na usługowe. Dotyczyć to będzie gruntów o powierzchni około 0,3 ha, obejmujących zabudowę oraz tereny komunikacyjne, przy ogólnej powierzchni działki objętej planem wynoszącej 1,1749 ha. Aktualnie cena 1 metra kwadratowego gruntów budowlanych (budownictwo mieszkaniowe) na terenie miasta Lipno kształtuje się na poziomie 40 zł za metr kwadratowy. Natomiast 1 metr kwadratowy terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe kosztuje średnio 120 złotych. Różnica ceny wynosi zatem 80 złotych, stanowiąc jednocześnie w tym przypadku wzrost wartości wynikający ze zmiany funkcji. Zakładając, że zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r, Rada Miejska uchwali jednorazową opłatę w wysokości 30% kwoty wzrostu wartości nieruchomości da to wartość 24 zł za metr kwadratowy. W efekcie, uwzględniając tę wartość oraz

wspomnianą wcześniej powierzchnię terenu, otrzymamy sumę w wysokości **72000 zł**,  
**która jednorazowo zasili budżet miasta**

5.2 Kolejnym dochodem o charakterze stałym będą wpływy podatkowe od nowych nieruchomości. Zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są to tereny o funkcji usługowej. Planuje się tutaj budowę obiektu handlowego o powierzchni użytkowej wynoszącej minimum 800 m<sup>2</sup>. W związku z tym można przyjąć, że roczna wysokość podatku, przyjmując opłatę w kwocie 19,01 zł za jeden metr kwadratowy wg stawek na rok 2008, w odniesieniu do wspomnianego obiektu wyniesie **15208 zł**. Podatek od nieruchomości gruntowych, przy uwzględnieniu stawki na rok 2008 w wysokości 0,71 zł za metr kwadratowy, wyniesie przy powierzchni działki 0,3 ha około **2130 zł**. Dla pozostałego terenu objętego planem o powierzchni 0,87 ha, można przyjąć stawkę w wysokości 0,35 zł za metr kwadratowy. Roczny podatek w tym przypadku wyniesie **3045 zł**. Bazując na wysokości stawek podatkowych za 2008 rok można przyjąć, że roczne wpływy podatkowe do budżetu miasta z tytułu realizacji przedmiotowego planu, wyniosą **20383 zł**.

**Należy nadmienić, że obecne wpływy z podatku kształtują się na poziomie 4112 zł. Zatem różnica, będąca dodatkowym rocznym dochodem, wyniesie 16271 zł;** *rzeczywiste roczne dochody z tego tytułu, będą w następnych latach warunkowane lokalną polityką podatkową samorządu miasta Lipna*

## **6. Wnioski**

Powyższa analiza wykazała, że realizacja planu nie będzie się wiązać z wydatkami budżetowymi. Zwiększeniu natomiast ulegną wpływy podatkowe, których wysokość będzie regulowana każdorazowo przy pomocy rocznych stawek uchwalanych przez Radę Miejską w Lipnie.

Ponadto należy oczekiwać, że oprócz bezpośrednich korzyści finansowych, uruchomione zostaną również inne czynniki, dające dodatkowe efekty o wymiarze społecznym i ekonomicznym takie jak:

- Pobudzenie aktywności społecznej i gospodarczej mieszkańców Lipna,
- Napływ kapitału zewnętrznego,
- Powstawanie nowych miejsc pracy w okresie realizacji inwestycji budowlanych i drogowych,

- Powstanie nowych miejsc pracy związanych z funkcjonowaniem nowego obiektu (10 – 12 etatów),
- Uporządkowanie zabudowy i poprawa estetyki centralnej części miasta, położonej w rejonie rzeki Mień,
- Wzrost znaczenia funkcji usługowej miasta i zwiększenie liczby osób korzystających z oferty handlowej Lipna,
- Podniesienie konkurencyjności miasta,
- Promocja miasta jako przyjaznego dla inwestorów