

**Protokół nr 33/2013  
z posiedzenia Komisji Budżetu i Finansów  
Rady Miasta Luboń  
z dnia 27 lutego 2013 roku.**

Obecność zgodnie z listą obecności [ zał. nr. 1]

**Porządek posiedzenia:** Rozpoczęcie komisji godz. 17.00 w Sali narad Rady Miasta.

1. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wpłaty do budżetu Miasta Luboń nadwyżki środków obrotowych Biura Majątku Komunalnego w Luboniu samorządowego zakładu budżetowego Miasta Luboń.
2. Analiza skutków wynikających z miejscowych planów przestrzennych
3. Wolne głosy i wnioski.

**Przebieg posiedzenia:**

Ad 1.

Projekt uchwały przedstawił dyrektor, pan Dariusz Springer

Nadwyżkę środków obrotowych w kwocie 171681,26 zł proponuje się pozostawić do wykorzystania na remonty zasobu mieszkaniowego Miasta Luboń zgodnie z przewidywanym planem remontów Biura Majątku Komunalnego w Luboniu.

Zasób ten stanowią między innymi budynki mieszkalne przedwojenne o dużym stopniu zdekapitalizowania, a przekazywana do samorządowego zakładu budżetowego dotacja przedmiotowa i uzyskiwane środki finansowe pochodzące z czynszów nie wystarczają na pokrycie kosztów związanych z bieżącymi potrzebami remontowymi.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie.

Ad. 2

Analizę przedstawił burmistrz Marian Walny oraz kierownik Wydziału Planowania, Rozwoju i Ochrony Środowiska UM, pan Hubert Prałat. – **zgodnie z załącznikiem nr 2**

Ad. 3.

Brak

**Zakończenie komisji godz. 19.00**

.....  
*Małgorzata Matysiak*

**Sekretarz (p.o. Małgorzata Matysiak)**

.....  
*Małgorzata Matysiak*

**Przewodnicząca (Małgorzata Matysiak)**

załączniki;

1. Lista obecności
2. Szacunkowa analiza skutków wynikających z MPZP.

## SZACUNKOWA ANALIZA SKUTKÓW WYNIKAJĄCYCH Z MPZP

Analizę przeprowadzono na przykładzie dwóch planów miejscowych : „Luboń Centrum” (wg planów z 1997 i 2009) oraz „Luboń Północ” (wg planów z 1999, 2001, 2005, 2006, 2009). Wybrane przykłady obejmują skrajnie różne przypadki ponieważ mpzp „Luboń Centrum” to plan zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami lokalnymi oraz zielenią, realizowany na terenach własności prywatnej, a mpzp „Luboń Północ” to obiekty usług, infrastruktura drogowa, tereny rekreacji i zieleni, ale na gruntach komunalnych lub przejętych od Skarbu Państwa.

Szacunkowość analizy wynika stąd, że nie wszystkie dane są osiągalne lub były możliwe do pozyskania w stosunkowo krótkim czasie, a część dokumentacji, szczególnie księgowej jest zarchiwizowana i tylko w wersji papierowej. Ponadto do roku 2003 nie sporządzano, nie było ustawowego wymogu, „analizy skutków finansowych planów miejscowych” jako elementu składowego dokumentacji projektowej. W materiałach Wydziału nie zachowały się również wszystkie informacje i umowy związane z realizacją projektów w okresie przed 2003r. W analizie wykorzystano dane pozyskane z wydziałów : inwestycji, ewidencji ludności, spraw komunalnych, podatków i opłat, a przede wszystkim planowania, rozwoju i ochrony środowiska.

### I. Analiza skutków planu miejscowego „Luboń Centrum”.

Jak już, wskazano na wstępie, mpzp „Luboń Centrum” uchwalono w 1997r. i aktualizowano , przyjmując uchwałą Rady Miasta, w 2009r. ale należy przypomnieć, że pierwsze opracowanie było poprzedzone zapisami w „Miejscowym planie ogólnym Miasta Luboń” ( 1991r. – wprowadzono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową intensywną i nie-intensywną z usługami i zielenią), opracowaniem koncepcji ( Archi Graf w 1993r.), kolejnym „Miejscowym planem ogólnym Miasta Luboń” (1994r. – obszar „centrum” oznaczono symbolem „A” i określono jako wielofunkcyjną strefę usługowo – mieszkaniową), konkursem na wizję zagospodarowania tych 102,98 ha w centrum Lubonia. Te działania pochłonęły określone środki finansowe, których wielkość nie była możliwa do ustalenia; również koszt opracowania projektu, uchwalonego w 1997r. nie jest znany.

W oparciu o mpzp z 1997r. można stwierdzić, iż zakładany efekt docelowy to :

- powierzchnia zabudowy wielorodzinnej – 12,63 ha;
- powierzchnia użytkowa usług w parterze – 6500m<sup>2</sup> /potencjalne źródło dochodów/
- liczba mieszkańców – 4686;
- powierzchnia zabudowy jednorodzinnej (już istniejącej oraz nowej) – 29,45 ha;
- liczba mieszkańców, w zabudowie jednorodzinnej, to : 900 osób w istniejącej i 440 w nowej czyli łącznie 1340 osób, z wielorodzinną daje to – **6.026** osób;
- powierzchnia terenów „zielonych” („zieleń parkowa”) – 17,07 ha /koszt/;
- powierzchnia terenów komunikacji (jezdnie, parkingi, chodniki, zieleń przy ciągach komunikacyjnych) – 25,47 ha /koszt/;
- tereny pod usługi na działkach wydzielonych – 18,36 ha, ale nie jest to obszar dający znaczące dochody (podatek od gruntu i budynków pod działalność gospodarczą) ponieważ tereny te to między innymi : budynek urzędu, szkoły, przedszkole, hala widowiskowo – sportowa, stacja paliw, dom rencisty, dom kultury, kino, pływalnia, rynek główny, pasaż, hotel, dom towarowy (?) itp. – raczej więcej wydatków niż dochodów.

Z powyższego wynika, że przy braku gruntów gminnych, obszar „Luboń Centrum” będzie wymagał poniesienia dużych kosztów w okresie wieloletnim, to 42,54 ha gruntów do wykupienia pod infrastrukturę komunikacyjną i zielen publiczną, to kolejne minimum 10-12 ha pod obiekty użyteczności publicznej, na pozostałe być może znaleźliby się inwestorzy prywatni.



Należy także wziąć pod uwagę koszty budowy infrastruktury na tym terenie (ponad 25 ha samych terenów komunikacji) i jej utrzymanie.

W lutym 2007r. zapada decyzja o aktualizacji zapisów, a również skutków, planu z 1997r.

W marcu 2007r. zostaje podjęta uchwała o przystąpieniu do aktualizacji obowiązującego planu. Realizacja tego zadania zostaje zlecona, w większości autorom planu z 1997r., ale w zespole pod inną nazwą, za kwotę brutto – 61.340,-.

W efekcie przeprowadzonej aktualizacji zmniejszeniu uległy tereny „zieleni” i „usług sportowo – oświatowo - kulturalnych” na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów komunikacji czyli można przyjąć, że obciążenie Miasta nie zmalało.

W chwili wykonywania aktualizacji, z powierzchni około 103 ha, aż około 78 ha nadal stanowiło własność prywatną, około 20 ha było własnością Miasta (wykupione od 1997r.), a niecałe 5 ha, wg danych projektantów, było własnością Skarbu Państwa.

Wg zaktualizowanego planu obszar tych 103 ha ma zostać przeznaczony pod :

- zabudowę wielorodzinną – 10,17 ha / zmniejszenie o około 2,5 ha /;
- zabudowę jednorodzinną – 35,45 ha / zwiększenie o 6 ha /;
- tereny zabudowy usługowej (sport, rekreacja, oświata, administracja – raczej niedochodowe) – 12,44 ha / zmniejszenie o prawie 6 ha /;
- tereny komunikacji – 27,92 ha / wzrost o około 2,5 ha/;
- zabudowę wielorodzinną – usługową (MW/U) – 2,19 ha / nowy zapis /;
- tereny „zieleni” – 14,12 ha / zmniejszenie o prawie 3 ha/;
- reszta, około 0,5 to wody powierzchniowe i infrastruktura gazownicza i energetyczna.

Z powyższego widać, że pomimo zmniejszenia terenów „zieleni” i terenów pod usługi użyteczności publicznej, wzrosły tereny pod komunikację i **konieczność wykupu gruntów przez Miasto zwiększyła się o ponad 2 ha, teraz wynosi 44,48 ha.**

Wg prognozy skutków finansowych mamy, że:

- ) • wykupy pod komunikację, w tym również budynki – 13.027 270,-
- ) • wykupy terenów zieleni – 8.713 800,-
- wykup pod oświatę, sport, administrację – 10.262 700,-

Tak więc łączny koszt wykupów (wg planu) to – 32.003 770,-

Wydano do tej pory 7.423 609,- na wykup 11,5 ha, a więc to dopiero około 1/4 koniecznych wykupów z powyższej „puli”. Przyjmując stałość stawek to do nabycia całości potrzeba jeszcze około **22 mln.**

Wg prognozy urządzenie zieleni parkowej i zadrzewień przydrożnych to : 3.334 050,-

Do tej pory nie wydaliśmy nic, a więc oczekujący wydatek to około **3,3 mln**

Na budowę dróg i ścieżek rowerowych wraz z pełnym uzbrojeniem (kanalizacja, woda, deszczówka, gaz, prąd) przewiduje się 16.818 850,-, wydano 12.302 275,-, ale wg informacji to głównie koszty projektów, wodociągów, kanalizacji i w znikomym stopniu budowa samych ulic. Należy przyjąć, że konieczne wydatki osiągną próg **10 mln.**

Widać stąd, że koszty realizacji zapisów planu (bez budowy szkoły, przedszkoli, hali sportowej, siedziby urzędu itp.) to około **35,3 mln.**

Inne poniesione już wydatki, do końca 2012r., to :

- równanie i utwardzanie dróg – 125.000,-
- podziały – ponad 50.000,-
- odsetki od obligacji – około 3 mln (od 9 mln, spłacone do końca 2008r.).

Inne skutki realizacji zapisów planu „Luboń Centrum”, skutkujące wpływami, to :

- zwiększenie liczby mieszkańców – o 2723 osób (zameldowanych od 1997r.) co z stanem początkowym daje 3459 osób, plan miejscowy przewiduje łącznie 6.026 osób;
- łączne, od 1997r. do końca 2012r., wpływy z podatku od nieruchomości to około 2,3 mln, a kwota wzrostu około 1 mln (od 2002r.), wg analizy to głównie aktywność gospodarcza uruchomiona a działkach zabudowy jednorodzinnej;
- wzrost wpływów z podatku od osób fizycznych (PIT) i prawnych (CIT) .....

- opłata adiacencka od podziałów;
- dochody z eksploatacji infrastruktury (np. woda, kanalizacja, oświetlenie, gaz, sieci telekomunikacyjne), które faktycznie nie są dochodem Miasta.
- znikoma szansa na rentę planistyczną, wg projektu, około 1,43 mln, przy wzroście wartości o 80,-, z terenów przekształconych z „zieleni publicznej i usług sportowo rekreacyjnych” w zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Nie ulega wątpliwości, że gdyby po roku 1997 przeprowadzono procedurę scaleń i podziałów gruntów wpływy z opłat adiacenckich byłyby dochodem Miasta.

Wystarczyłoby nawet podjąć wówczas uchwały o wprowadzeniu opłat adiacenckich od budowy infrastruktury i od podziałów – bilans dla budżetu Miasta byłby znacznie korzystniejszy.

## II. Analiza skutków planu miejscowego „Luboń Północ”.

Obszar objęty planem miejscowym „Luboń Północ” około 31,6 ha czyli 1/3 powierzchni mpzp „Lubonia Centrum”. Na terenie tym było pięć postępowań planistycznych i wszystkie są aktualne :

- z roku 1999 – cały obszar czyli, 31,6 ha po obu stronach ul. Żabikowskiej z granicami na granicy pasa autostrady A2, ul. Unijnej, Strumienia Junikowskiego, części ul. Puszkina, obejmujący tereny zieleni parkowej, usług w tym handlowych o powierzchni ponad 2000 m<sup>2</sup>, dróg, nieużytków – koszt nie znany;
- z roku 2001 – lewa strona czyli na południowy – zachód od ul. Żabikowskiej jako uszczegółowienie zapisów wobec terenu wzgórza oraz usług w zieleni;
- z roku 2005 – obszar 11,3 ha, strona prawa czyli północno – wschodnia od ul. Żabikowskiej bez działek nr 2/14, 2/16, 2/10, 2/9, 2/8, 2/7, 2/15, 2/5, cel opracowania to uszczegółowienie terenów pod usługi handlu, ponad 2000m<sup>2</sup>, oraz infrastruktury drogowej – koszt wykonania 17.690,-;
- z roku 2006 – zmiana skrzyżowania typu „T” na minirondo – koszt 8.000,-;
- z roku 2009 – ponownie strona lewa od ul. Żabikowskiej oraz pas 15m po prawej stronie ulicy – koszt wykonania 13.500,-

Plany z 1999r. i 2001r. nie posiadały analizy skutków finansowych ale poza utrzymaniem zieleni nic innego nie generowało kosztów, bo układ komunikacyjny był zrealizowany (budowa łącznie z autostradą), a możliwe zyski to sprzedaż gruntów pod usługi.

Zmiany w 2001r. przyniosły pierwszy (jak na razie jedyny) dochód z renty planistycznej, właścicielka działki o pierwotnym numerze 2 wpłaciła 18.XI.2003r. kwotę 101.106,- jako efekt wzrostu wartości pomiędzy zapisami „zieleni z usługami” na „usługi w zieleni”.

Plan z 2005r. przewidywał koszty utrzymania zieleni w okresie lat 2008 – 2010, w wysokości 1.210 410,- oraz możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości pod wielkopowierzchniowe usługi handlu w wysokości około 4,7 mln.

Plan z 2006r. zmienił powiązanie układu drogowego (rondo) i wykazał zlikwidowanie kosztów utrzymania zieleni w związku z podpisaniem porozumienia z nabywcą nieruchomości pod handel, nieruchomość sprzedano za kwotę około 4,5 mln.

Plan z 2009r. wprowadził tereny pod usługi sportu i rekreacji, które mogą, ale nie muszą wygenerować koszty, a dodatkowo wydzielił tereny pod usługi, w rejonie zbiegu ulic Unijnej i Kościuszki, w obszarze tym są nieruchomości Miasta, które mogą przynieść dochód ze sprzedaży, szacowany na 122.500,- (wg cen w 2008r.).

W obszarze planu znajduje się 0,76 ha gruntów do wykupu, w tym 0,4 ha pod drogi.

W prognozie przewidziano, że chcąc mieć pełną swobodę działania należałoby wykupić jeszcze „zieleni” za około 370.000,-.

Należy zaznaczyć, że pełna realizacja zapisów planu to wydatki na:

- wykup i urządzenie dróg – około 3,7 mln

- budowa chodników i ścieżek rowerowych – około 1,6 mln
- wykup i urządzenie całej zieleni parkowej – około 8,5 mln

Do tej pory plan miejscowy obciążył Miasto łącznymi kosztami do 90.000,- (wszystkie opracowania planistyczne), a dochody pozyskane dzięki jego zapisom, to:

- 101.106,- z renty planistycznej;
- około 4,5 mln ze sprzedaży nieruchomości;
- w okresie od 2007r. (częściowe otwarcie Faktory w 2006r.) do końca 2012r. wpłynęło około 3,3 mln z podatków od powierzchni użytkowej – 32.000 m<sup>2</sup>, od budowli i od gruntu, na rok 2013 jest to kwota 914.000,- /stawki maksymalne/.

Sumując dochody, pozyskano około 10 mln przez 6 lat, w tym Hotel „Maxbud” i inne działalności gospodarcze

Przy utrzymującej się dochodowości z podatków oraz sprzedaży gruntu miejskiego i podatków z działalności na nim, za 2-3 lata nastąpiłoby „samospłacenie” zainwestowania wg mpzp.

### **III. Podsumowanie i wnioski końcowe wg opracowującego.**

Analiza skutków tych dwóch skrajnie różnych planów wykazuje, że :

- Plany z zabudową mieszkaniową i dużą lub całkowitą własnością prywatną gruntów są obszarem gwarantowanych wydatków i to wydatków wieloletnich.
- Obszary kosztowne ale do utrzymania przez budżet to tereny o zrównoważonym układzie inwestowania i dochodów, a więc zabudowa mieszkaniowa, z zielenią i terenami publicznymi, ale z przewagą działalności gospodarczej.
- Obszary optymalne to obszary o przeważającej własności gminnej lub uzbrojeniu i infrastrukturze wykonanej kosztem innych dużych inwestorów – przykładem tego mogą być tereny objęte planem „Luboń Północ”.



**SUPLEMENT**  
do  
**„Szacunkowej analizy skutków wynikających z MPZP”**

Suplement można wykorzystywać do różnych analiz i porównań ale w tym przypadku będzie wykorzystany do poszarzenia obrazu skutków mpzp „Luboń Centrum”.

Jako obszar analizy przyjęto dochody Miasta z odpisu od podatków PIT (osoby fizyczne) i CIT (osoby prawne).

Do analizy wykorzystano dane z dwóch lat :

**1. Rok 2000 :**

- wg stałego zameldowania – 15.164 osoby;
- kwota dochodów z odpisu od PIT wyniosła – 6.076.663,- czyli 400,73/osobę
- kwota dochodów z odpisu od CIT wyniosła - 250.279,76 czyli 16,50/osobę

**2. Rok 2012 :**

- wg stałego zameldowania – 29.021 osoby;
- kwota dochodów z odpisu od PIT wyniosła – 22.731.416,- czyli 783,50/osobę
- kwota dochodów z odpisu od CIT wyniosła - 764.282,76 czyli 26,33/osobę.

Na przestrzeni 12 lat :

- populacja mieszkańców (zameldowanych na stały pobyt) wzrosła o 91/3% tj. z 15.164 do 29.021 osób;
- dochody z PIT wzrosły o 95,5%;
- dochody z CIT wzrosły o 59,6%.

Co wynika z powyższych zestawień ?

1. Wraz ze wzrostem ludności dochody z odpisu od PIT wznoszą w sposób istotny i można przyjąć, że wynoszą one około 5,5% na rok.
2. Kierując się przewidywaniami projektantów należy przyjąć, że liczba mieszkańców w obszarze „Lubonia Centrum” zwiększy się o około 2.500 osób, w okresie do 2019 r. (w programie przyjmowano 10-letni okres przychodów i wydatków).
3. Na realizację powyższego pozostało 7 lat, a więc około 360 osób/rok.
4. Teoretyczno – statystyczny „zysk” z tego faktu można przedstawić:

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba osób	3460 (3459)	3820	4180	4540	4900	5260	5620	5980 (6030)
PIT/osobę	780,- (783,5)	823,-	868,-	916,-	966,-	1.019,-	1.075,-	1.135,-
Dochód PIT/osobę w roku		3.143.860	3.628.240	4.158.640	4.733.400	5.359.940	6.041.500	6.787.300

Sumując „dochody z PIT/osobę” z uwzględnieniem ich „kroczącego wzrostu” wraz z „kroczącym wzrostem” liczby mieszkańców otrzymamy, że w okresie 7-iu lat dochody Miasta z PIT/-osobę z obszaru „Luboń Centrum” wyniosą **30.587.580,-**, a więc nastąpi prawie samofinansowanie, zabraknie tylko niecałe 5mln. Wg tej wizji na koniec 2019r. obszar „Luboń Centrum” powinien być całkowicie zrealizowany (w zakresie zabudowy mieszkaniowej), z pełną infrastrukturą drogową – będzie brak szkoły, obiektów sportowych i kulturalnych, brak nowej siedziby Urzędu Miasta.

Ciekawa wizja.

Hubert Prałat