

Solec Kujawski, 2022-03-09

URZĄD MIEJSKI  
w SOLCU KUJAWSKIM  
ul. 21 stycznia  
68-050 Solec Kujawski

Radny Rady Miejskiej  
w Solcu Kujawskim  
Pan Adam Michalak

BPr.050.3.2022

Odpowiadając na pismo z dnia 23 lutego 2022 r. (wpływ do tut. urzędu w dniu 24 lutego 2022 r.) w sprawie przedłożenia opracowania rozliczenia inwestycji planowanego centrum logistycznego na terenie Parku Przemysłowego w Solcu Kujawskim, w szczególności w odniesieniu do wydatków, przychodów, dochodów Gminy w przypadku realizacji i funkcjonowania tej inwestycji uprzejmie informuję, co następuje:

W trakcie realizacji procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503), została opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego odrębnie dla każdego procedowanego planu miejscowego, tj. dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej – Haskiej – Brukselskiej -Rzymskiej – Paryskiej – Kujawskiej” w Solcu Kujawskim oraz dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „droga krajowa nr 10 - część północna” w Solcu Kujawskim. O tych opracowaniach była mowa podczas komisji Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim, w której uczestniczyli mieszkańcy Solca Kujawskiego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Unii Europejskiej -Haskiej -Brukselskiej - Rzymskiej- Paryskiej- Kujawskiej” w Solcu Kujawskim oraz Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Drogi Krajowej nr 10- część północna” w Solcu Kujawskim, zostały opracowane przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów w 2021 r. Kserokopię ww. dokumentów przesyłam w załączeniu.

Aktualnie planowane przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność gminy przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej ( dla nowej inwestycji, której realizacja ma dotyczyć także przyległych nieruchomości gruntowych niezabudowanych

stanowiących własność osób fizycznych) szacuje się na 7.091.370,00 zł. Przychody te zostały oszacowane przez rzeczoznawcę majątkowego.

Natomiast w oparciu o złożony w dniu 10.01.2022 r. w tut. urzędzie wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na przedsięwzięcie polegające na „Budowie centrum dystrybucyjnego w Solcu Kujawskim” oraz obowiązujące w br. stawki podatku od nieruchomości wynika, że planowane przychody wyliczone na dzień dzisiejszy wyniosą :

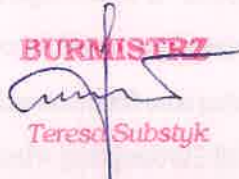
- 1) 2.174.729,76 zł. – z tytułu podatku od nieruchomości od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 2) 182.551,09 zł. z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ponadto zakładamy , że realizacja nowej inwestycji będzie miała przełożenie na wzrost udziału w dochodach z PIT.

Załączniki:

1. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Unii Europejskiej -Haskiej -Brukselskiej - Rzymskiej- Paryskiej- Kujawskiej” w Solcu Kujawskim,
2. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Drogi Krajowej nr 10- część północna” w Solcu Kujawskim.

Z wyrazami szacunku

  
BURMISTRZ  
Terese Substyk

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim Pan Bartłomiej Czaki
2. Radni Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU „UNII EUROPEJSKIEJ -  
HASKIEJ - BRUKSELSKIEJ - RZYMSKIEJ - PARYSKIEJ -  
KUJAWSKIEJ” W SOLCU KUJAWSKIM

OPRACOWANIE: .



MGR INŻ. ANNA USZKUR

WARSZAWA, 2021



1.	Podstawa prawna.....	1
2.	Cel opracowania.....	1
3.	Materiały źródłowe .....	2
4.	Ceny gruntów .....	3
5.	Charakterystyka obszaru .....	3
6.	Ustalenia planu miejscowego.....	4
7.	Analiza własności.....	6
8.	Pognozowane wpływy z tytułu znaczącego wzrostu podatku od nieruchomości .....	7
9.	Pognozowane wpływy z renty planistycznej .....	10
10.	Prognozowane wpływy ze sprzedaży nieruchomości .....	11
11.	Pognozowane oszczędności - brak konieczności wykupu gruntu.....	12
12.	Pognozowane wydatki z tytułu wykupu gruntów .....	12
13.	Pognozowane wydatki związane z realizacją inwestycji celu publicznego .....	13
14.	Pognozowane straty z tytułu znaczącego spadku podatku od nieruchomości .....	13
15.	Inne wpływy lub wydatki.....	15
	15.1. Realizacja sieci infrastruktury technicznej.....	15
	15.2. Wpływy z opłaty adiacenckiej .....	16
16.	Wnioski i zalecenia .....	16

Załącznik graficzny:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim.



## 1. PODSTAWA PRAWNA

Prognoza skutków finansowych została sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawski<sup>1</sup>, zwanego dalej planem miejscowym.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego opracowano na podstawie:

- art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>,
- § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>3</sup>.

## 2. CEL OPRACOWANIA

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, jest oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków miasta związanych z jego przyjęciem oraz próbę ukazania skutków ekonomicznych jego przyjęcia.

Dochody i wydatki, które zostały uwarunkowane obowiązującymi w granicach opracowania planami miejscowymi, tj.:

- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim ograniczonego od północy linią kolejową Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163), od zachodu ulicą Kujawską (dz. nr 1094) i granicami działek nr: 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3, od południa granicami działek nr: 1072/1, 1071/1, 1068/2, drogą krajową nr 10 (dz. nr 992/1), od wschodu granicami działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/274/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 25 marca 2010 roku,
- Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów targowo-wystawniczych, przemysłowo-składowych i usługowo-handlowych w Solcu Kujawskim, przyjętą Uchwałą Nr XL/315/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 września 2010 roku,

oraz na które obecnie sporządzany plan miejscowy nie ma wpływu, nie są przedmiotem niniejszej prognozy.

<sup>1</sup> Uchwała Nr XLVIII/398/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 sierpnia 2018 roku

<sup>2</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Wartość pieniądza oraz współczynniki, jakimi posłużono się w opracowaniu są wartościami względnymi i aktualnymi w czasie sporządzenia prognozy. Użycie wymiernych danych ma za zadanie przybliżyć realne koszty i zyski, które mogą zaistnieć już po uchwaleniu planu miejscowego. W związku z długim okresem realizacji ustaleń planu miejscowego, a także dużą zmiennością rynku nieruchomości nie uwzględniono współczynnika zmian cen. Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które ani samorząd lokalny ani autorzy opracowania nie mają wpływu.

### 3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Do opracowania prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące informacje:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim – Instytut Rozwoju Miast i Regionów, mgr inż. Cezary Maliszewski, mgr inż. Anna Uszkur, mgr inż. Agnieszka Odolecka, Warszawa 2021 rok,
- Rynkowe ceny nieruchomości – Urząd Miejski w Solcu Kujawskim,
- Stan własności nieruchomości (źródło: <https://www.geodezja.powiat.bydgoski.pl/e-uslugi/portal-mapowy>),
- Uchwała Nr XIII/102/19 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 19 listopada 2019 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- Uchwała Nr XL/315/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 września 2010 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów targowo-wystawniczych, przemysłowo-składowych i usługowo-handlowych w Solcu Kujawskim,
- Uchwała Nr XLVIII/398/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 sierpnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim,
- Uchwała Nr XXXV/274/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim ograniczonego od północy linią kolejową Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163), od zachodu ulicą Kujawską (dz. nr 1094) i granicami działek nr: 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3, od południa granicami działek nr: 1072/1, 1071/1, 1068/2, drogą krajową nr 10 (dz. nr 992/1), od wschodu granicami działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7.



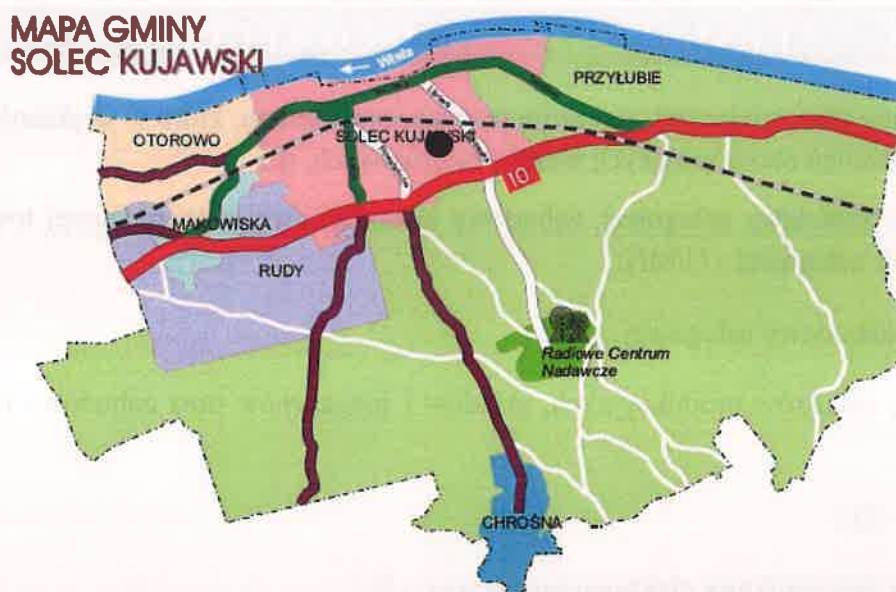
## 4. CENY GRUNTÓW

Na potrzeby prognozy przyjęto uśrednioną cenę gruntów dla poszczególnych funkcji:

- cena 1 m<sup>2</sup> terenu pod zabudowę produkcyjną, magazynową, usługową – 100 zł,
- cena 1 m<sup>2</sup> terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 80,00 zł,
- ceny 1 m<sup>2</sup> terenu pod wykup pod drogi – 35,00 zł.

## 5. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU

Teren objęty analizą obejmuje powierzchnię 149,7 ha i wchodzi w skład parku przemysłowego, usytuowanego w południowo-wschodniej części miasta Solec Kujawski, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim.



- orientacyjna lokalizacja planu

Rysunek 1 Położenie analizowanego obszaru na tle miasta Solec Kujawski (źródło mapy: <http://www.bip.soleckujawski.pl/>)

Od strony północnej graniczy z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 18, Kutno-Piła Główna. Szacuje się, że ponad 20% analizowanego obszaru jest użytkowana pod funkcje produkcyjno-usługowe. Największa ich intensyfikacja występuje wzdłuż ul. Unii Europejskiej, następnie w rejonie ul. Brukselskiej, Haskiej, Rzymskiej i Paryskiej. W północno-wschodniej i południowo-wschodniej części opracowania jest usytuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, uzupełniona usługami. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki.

Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej posiadają pełny dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej. Pozostałe tereny zabudowane są uzbrojone w sieć elektroenergetyczną, częściowo w sieć gazową oraz w niewielkim stopniu w sieć wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej. Sieć kanalizacyjna występuje na krótkim odcinku ul. Kujawskiej, zaś sieć wodociągowa jest zrealizowana w północnej i centralnej części ul. Kujawskiej oraz wzdłuż torów kolejowych. W granicach planu miejscowego przebiegają napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 15 kV oraz gazociąg średniego ciśnienia.

Badany teren jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi wymienionymi w rozdziale 2. Zgodnie z ich ustaleniami większość obszaru opracowania wskazano pod funkcje przemysłowe i usług komercyjnych, w ramach których wydzielono obszary elementarne o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym. Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej ustalano również w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części planu miejscowego. Pozostałe tereny wskazano pod usługi, lasy, zielen izolacyjną oraz tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

## 6. USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

Opracowywany plan miejscowy wskazuje przeznaczenia terenu, które w większości stanowią kontynuacją ustaleń obowiązujących planów miejscowych, tj.:

- tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej funkcji usługowej - U/MN;
- teren zabudowy usługowej – U;
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U;
- lasy – ZL;
- tereny infrastruktury elektroenergetycznej – E;
- tereny infrastruktury kanalizacyjnej – K;
- teren drogi publicznej klasy ekspresowej – KDS;
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- tereny dróg wewnętrznych – KDW.

Tabela 1 Najważniejsze zmiany wprowadzone w procedowanym planie miejscowym istotne z ekonomicznego punktu widzenia.

Lp.	Ustalania			Skutki finansowe
	obowiązującego planu miejscowego	procedowanego planu miejscowego	Powierzchnia	
1.	PU - tereny funkcji komercyjnej	ZL-1	1 591 m <sup>2</sup>	<b>zmniejszenie potencjalnych dochodów</b> – procedowany plan miejscowy sankcjonuje występujące w stanie faktycznym lasy, efektem czego prognozuje się spadek potencjalnego podatku od nieruchomości
2.	UM - tereny funkcji usługowo-mieszkaniowej	ZL-4	984 m <sup>2</sup>	
3.	PU - tereny funkcji komercyjnej	U/MN-2, U/MN-3	27 850 m <sup>2</sup>	<b>negatywny wpływ</b> – znaczący spadek potencjalnego podatku od nieruchomości
4.	PU - tereny funkcji komercyjnej	KDD-2, KDL-4, KDZ-2	2 689 m <sup>2</sup>	<b>negatywny wpływ</b> – znaczący spadek potencjalnego podatku od nieruchomości, koszt wykupu gruntu pod inwestycję celu publicznego
5.	UM - tereny funkcji usługowo-mieszkaniowej	KDZ-2, KDS-1	1 826 m <sup>2</sup>	<b>negatywny wpływ</b> – znaczący spadek potencjalnego podatku od nieruchomości, koszt wykupu gruntu pod inwestycję celu publicznego
6.	KD.D - droga klasy D – dojazdowa	U/MN-3	1 181 m <sup>2</sup>	<b>pozytywny wpływ</b> – brak konieczności wykupu gruntu pod inwestycję celu publicznego, znaczący wzrost potencjalnego podatku od nieruchomości, dochody z renty planistycznej
7.	UM - tereny funkcji usługowo-mieszkaniowej lub zabudowa mieszkaniowo – usługowa	P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9	58 046 m <sup>2</sup>	<b>pozytywny wpływ</b> – prognozuje się znaczący wzrost potencjalnego podatku od nieruchomości, dochody z renty planistycznej
8.	KD.L, KD.Z, KD.S – tereny dróg	P/U-9, P/U-10	22 737 m <sup>2</sup> (podatek) 16 514 m <sup>2</sup> (sprzedaż) 6 223 m <sup>2</sup> (renta planistyczna)	<b>pozytywny wpływ</b> – prognozuje się znaczący wzrost potencjalnego podatku od nieruchomości, dochody ze sprzedaży nieruchomości, renty planistycznej

Procedowany plan miejscowy także:

- koryguje linie rozgraniczające gminnych dróg publicznych względem ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Przedmiotowe drogi zostały zrealizowane lub są realizowane na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych<sup>4</sup>. W związku z powyższym, skutki finansowe wynikające z ich realizacji nie wynikają z procedowanego planu, lecz z wcześniej podjętych działań inwestycyjnych i nie są przedmiotem niniejszej prognozy finansowej,
- koryguje zasięg terenów przeznaczonych pod ewentualną budowę drogi ekspresowej. Jej realizacja nie jest kosztem Miasta Solec Kujawski. W związku z czym koszty jej budowy nie są podlegają szacunkom w niniejszej prognozie,
- zwiększa możliwą do realizacji wysokość zabudowy na terenach oznaczonych sym. P/U. Wprowadzone ustalenie przyczyni się do zwiększa możliwości inwestowania na przedmiotowym obszarze, lecz nie musi przełożyć się na wzrost możliwego do pobrania podatku od nieruchomości. Bowiern, kwota podatku od budynku jest szacowana od jego powierzchni użytkowej, zaś zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy nie przekłada się bezpośrednio na zwiększenie jego powierzchni użytkowej. W związku z tym, przyjmuje się, że zmiana ww. parametru zabudowy nie wpłynie w sposób znaczący na wielkość możliwego do pobrania podatku od nieruchomości,
- zalicza wskazane w obowiązującym planie miejscowym pasy infrastruktury technicznej do terenów ozn. sym. U/MN-3 oraz U/MN-4 i w ich miejscu ustala przebieg rowów. Przyjmuje się, że wprowadzona zmiana nie będzie skutkować znaczącymi zmianami w finansach miasta i nie podlega szacunkom w prognozie.

## 7. ANALIZA WŁASNOŚCI

Po przeprowadzeniu analizy własności obszaru opracowania stwierdzono:

- 1) częściowa zmiana przebiegu dróg ozn. KDD-2, KDL-4, KDZ-2 będzie wymagała wykupu gruntu oraz w przypadku drogi ozn. sym. KDD-2 będzie wiązała się z brakiem konieczności wykupu części gruntu w części ustalonej obowiązującym planem,
- 2) częściowa zmiana przebiegu dróg ozn. sym. KDL-4, KDZ-2 oraz całkowita zmiana przeznaczenia drogi oznaczonej w obowiązującym planie jako 05.KD.L na cele budowlane umożliwi sprzedaż gruntów będących we własności miasta Solec Kujawski.

<sup>4</sup> Dz.U. z 2020 r. poz. 1363

## 8. POGNOZOWANE WPŁYWY Z TYTUŁU ZNACZĄCEGO WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Potencjalny wzrost możliwego do pobrania podatku od nieruchomości szacowany będzie na terenach wskazanych:

- 1) w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługowa, zaś w nowym planie miejscowym pod teren ozn. sym. P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9 – powierzchnia 58 046 m<sup>2</sup>,
- 2) w obowiązującym planie miejscowym pod drogę, zaś w nowym planie miejscowym pod teren ozn. sym. U/MN-3 – powierzchnia 1 181 m<sup>2</sup>,
- 3) w obowiązującym planie miejscowym pod drogi, zaś w nowym planie miejscowym pod teren ozn. sym. P/U-9 i P/U-10 – powierzchnia 22 737 m<sup>2</sup>.

Obszary wymienione w pkt 1, 2 oraz częściowo w pkt 3 nie zostały zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązujących planach miejscowych. Są to obecnie tereny rolnicze bądź nieużytkowane, zaś pozostałe obszary wymienione w pkt 3 stanowią drogi.

Prognozowany wzrost wartości podatku od nieruchomości będzie liczony jako różnica między podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, a podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń procedowanego planu miejscowego. Poniższe szacowanie uwzględnia rodzaj terenów przeznaczonych pod zabudowę i współczynnik intensywności zabudowy, wynik obliczeń ma charakter bezwzględny, w przypadku skonsumowania projektowanego przeznaczenia terenu. Przyjmuje się, iż suma powstała po obliczeniach powinna zasilić budżet miasta po okresie co najmniej 10-letnim.

Prognozowane wpływy z podatku od powierzchni użytkowej budynku lub jego części oszacowano na podstawie wzoru:

$$PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bm} \times S + PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WU \times P_{bu} \times S$$

Prognozowane wpływy z podatku od powierzchni gruntu oszacowano na podstawie wzoru:

$$PO \times WM \times P_{gm} \times S + PO \times WU \times P_{gu} \times S$$

przy czym:

- PO – powierzchnia danego typu terenu w m<sup>2</sup>,
- WIZ – współczynnik intensywności zabudowy – maksymalna wartość podana w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- WDI – prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu,
- WPU – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej,

- WM – współczynnik mieszkaniowy – dotyczy ilości powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowych na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych,
- WU – współczynnik usług – dotyczy ilości powierzchni użytkowej funkcji usługowych na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych,
- $P_{bm}$  – stawka podatku od powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- $P_{bu}$  – stawka podatku od powierzchni użytkowej budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- $P_{gm}$  – stawka podatku od powierzchni gruntu przeznaczonego pod mieszkalnictwo,
- $P_{gu}$  – stawka podatku od powierzchni gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- S – współczynnik ściągłości podatku.

Tabela 2 Wielkość rocznych stawek podatku od nieruchomości w Gminie Solec Kujawski

Wielkość rocznych stawek podatku od nieruchomości w zależności od kategorii gruntu i budynku lub jego części		
	mieszkalnictwo	działalność gospodarcza
od 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	$P_{bu} = 0,78$ zł	$P_{bu} = 22,50$ zł
od 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu	$P_{gu} = 0,45$ zł	$P_{gu} = 0,90$ zł

Tabela 3 Wskaźniki określone dla analizowanych obszarów, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych

Przeznaczenie terenu w obowiązujących planach miejscowych	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym							
		PO	WIZ	WDI	WPU	WM	WU	S
<b>09/5.1, 08/5.1, 06/5.1, 07/5.2, 02.UM, 12.UM</b>	P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9	58 046 m <sup>2</sup>	przyjęto 0,4	1	0,8	przyjęto 0,49	przyjęto 0,51	0,9
<b>04.KD.D</b>	U/MN-3	1 181 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
<b>01.KD.S, 05.KD.L, 06.KD.L, 02.KD.Z</b>	P/U-9, P/U-10	22 737 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-

Tabela 4 Szacunkowa wartość wpływu do budżetu miasta potencjalnego podatku od analizowanych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	Prognozowana kwota podatku od powierzchni użytkowej	Prognozowana kwota podatku od powierzchni gruntu
09/5.1, 08/5.1, 06/5.1, 07/5.2, 02.UM, 12.UM	P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9	198 220 zł	35 498 zł
04.KD.D	U/MN-3	0	0
01.KD.S, 05.KD.L, 06.KD.L, 02.KD.Z	P/U-9, P/U-10	0	0
<b>Suma</b>			<b>233 718 zł</b>

Tabela 5 Wskaźniki określone dla analizowanych obszarów, zgodnie z ustaleniami procedowanego planu miejscowego

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	PO	WIZ	WDI	WPU	WM	WU	S
09/5.1, 08/5.1, 06/5.1, 07/5.2, 02.UM, 12.UM	P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9	58 046 m <sup>2</sup>	3	0,7	0,8	0	1	0,9
04.KD.D	U/MN-3	1 181 m <sup>2</sup>	0,6	0,7	0,8	0,49	0,51	0,9
01.KD.S, 05.KD.L, 06.KD.L, 02.KD.Z	P/U-9, P/U-10	22 737 m <sup>2</sup>	3	0,7	0,8	0	1	0,9

Tabela 6 Szacunkowa wartość wpływu do budżetu miasta potencjalnego podatku od analizowanych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami procedowanego planu miejscowego.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	Prognozowana kwota podatku od powierzchni użytkowej zł	Prognozowana kwota podatku od powierzchni gruntu zł
09/5.1, 08/5.1, 06/5.1, 07/5.2, 02.UIM, 12.UIM	P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9	1 974 725	47 017
04.KD.D	U/MN-3	4 235	722
01.KD.S, 05.KD.L, 06.KD.L, 02.KD.Z	P/U-9, P/U-10	773 513	18 417
<b>Suma</b>			<b>2 818 629 zł</b>

Różnica kwot podatku od nieruchomości:  $2\,818\,629 - 233\,718 = 2\,584\,911$  zł.

Podsumowując, prognozowany szacunkowy poziomy wzrost podatku od nieruchomości wynosie około **2 584 911 zł**.

## 9. POGNOZOWANE WPLYWY Z RENTY PLANISTYCZNEJ

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, pobieraną w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie planu miejscowego. W analizowanym planie miejscowym stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustalono w wysokości – 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U/MN, U, P/U oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Przyjmuje się, że wzrost wartości gruntu, w wyniku zmiany jego przeznaczenia, obejmie obszary, które wskazano:

- 1) w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę usługowo-mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, zaś w nowym planie miejscowym pod teren ozn. sym. P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9 – powierzchnia 58 046 m<sup>2</sup>,
- 2) w obowiązującym planie miejscowym pod drogę, zaś w nowym planie miejscowym pod teren ozn. sym. U/MN-3 – powierzchnia 1 181 m<sup>2</sup>,
- 3) w obowiązującym planie miejscowym pod drogę, zaś w nowym planie miejscowym pod teren ozn. sym. P/U-9 – powierzchnia 6 223 m<sup>2</sup>

z wyłączeniem gruntów należących do Miasta Solec Kujawski. Dla pozostałych terenów przyjmuje się, że nie wystąpią istotne zmiany zagospodarowania w wyniku uchwalenia analizowanego planu miejscowego i tym samym wzrost wartości nieruchomości.



Tabela 9 Prognozowane szacunkowe wpływy z renty planistycznej

Przeznaczenie terenu w obowiązujących planach miejscowych	Przeznaczenie terenu w nowym planie miejscowym	Powierzchnia	Wartość gruntów przed zmianą przeznaczenia zł	Wartość gruntów po uchwaleniu planu zł	Wzrost wartości nieruchomości zł	Współczynnik obrotu nieruchomości *20% lub **50%	Przychód miasta zł
09/5.1, 08/5.1, 06/5.1, 07/5.2, 02.UM, 12.UM	P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-9	58 046 m <sup>2</sup>	4 643 680	5 804 600	1 160 920	232 184	69 655
04.KD.D	U/MN-3	1 181 m <sup>2</sup>	41 335	94 480	53 145	26 573	7 972
01.KD.S	P/U-9	6 223 m <sup>2</sup>	217 805	622 300	404 495	202 248	60 674
<b>Suma</b>							<b>138 301</b>

Podsumowując, prognozowane szacunkowe wpływy z tytułu poboru renty planistycznej do budżetu miasta powinny wynieść około **138 301 zł**.

## 10. PROGNOZOWANE WPLYWY ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Częściowa zmiana przebiegu dróg oznaczonych symbolami KDL-4, KDZ-2 oraz całkowita zmiana przeznaczenia drogi oznaczonej w obowiązującym planie jako 05.KD.L na cele budowlane umożliwi sprzedaż gruntów będących we własności miasta Solec Kujawski.

Tabela 10 Szacowane wpływy z tytułu sprzedaży gruntów

SPRZEDAŻ GRUNTÓW	
powierzchnia m <sup>2</sup>	kwota zł
16 514	<b>577 990</b>

Podsumowując, prognozowane wpływy z tytułu sprzedaży gruntów wynieść ok. **577 990 zł**.

## 11. POGNOZOWANE OSZCZĘDNOŚCI - BRAK KONIECZNOŚCI WYKUPU GRUNTU

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacji należą do zadań własnych miasta (zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym<sup>5</sup>). Zakres wydatków na infrastrukturę techniczną obejmuje m. in. wykup terenów pod drogi oraz ich budowę.

Procedowany plan miejscowy, względem obowiązującego planu miejscowego, skorygował przebieg drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2. W wyniku czego teren o powierzchni 1 181 m<sup>2</sup> nie będzie musiał być wykupiony przez gminę pod jej realizację.

Tabela 11 Szacowany wymiar oszczędności jakie poniesie gmina w wyniku uchwalenia planu - brak konieczności wykupu gruntu pod inwestycję celu publicznego

SZACUNKOWE OSZCZĘDNOŚCI	
powierzchnia m <sup>2</sup>	kwota zł
1 181	41 335

Podsumowując, prognozowane szacunkowe oszczędności powinny wynieść około **41 335 zł**.

## 12. POGNOZOWANE WYDATKI Z TYTUŁU WYKUPU GRUNTÓW

W wyniku skorygowania przebiegu dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-2, KDL-4, KDZ-2 gmina będzie zobowiązane do wykupu terenu o powierzchni 3 068 m<sup>2</sup> pod ich realizację.

Tabela 12 Szacowane wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne

SZACUNKOWE WYDATKI	
powierzchnia m <sup>2</sup>	kwota zł
3 068	107 380

Podsumowując, prognozowane szacunkowe wydatki powinny wynieść około **107 380 zł**.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.

### 13. POGNOZOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Skorygowanie przebiegu drogi oznaczanej symbolem KDL-4 będzie wymagało poniesienia dodatkowych kosztów przez miasto na rzecz realizacji jej w częściowo zmienionym przebiegu. Pozostałe drogi, których przebieg skorygowano nie wymagają poniesienia przez miasto dodatkowych kosztów z uwagi, że nie zostały jeszcze zrealizowane, koszt ich budowy uwzględnią prognozy skutków finansowych sporządzone na potrzeby obowiązujących planów miejscowych. Na potrzeby niniejszej prognozy przyjęto koszt 1 km<sup>2</sup> drogi – 1 622 892 zł<sup>6</sup>.

Tabela 13 Szacowane wydatki związane z przebudową drogi oznaczonej symbolem KDL-4

SZACUNKOWE KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	
powierzchnia m <sup>2</sup>	kwota zł
0,12	194 747

Podsumowując, prognozowane koszty powinny wynieść około **194 747 zł**.

### 14. POGNOZOWANE STRATY Z TYTUŁU ZNACZĄCEGO SPADKU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Prognozowany spadek możliwego do pobrania podatku od nieruchomości szacowany będzie na obszarach wskazanych w tabeli 14.

Tabela 14 Wykaz obszarów, dla których prognozuje się spadek podatku od nieruchomości

obowiązującego planu miejscowego	Ustalenia		Powierzchnia
		procedowanego planu miejscowego	
PU - tereny funkcji komercyjnej	ZL-1		1 591 m <sup>2</sup>
UM - tereny funkcji usługowo-mieszkaniowej	ZL-4		984 m <sup>2</sup>
PU - tereny funkcji komercyjnej	U/MN-2, U/MN-3		27 850 m <sup>2</sup>
PU - tereny funkcji komercyjnej	KDD-2, KDL-4, KDZ-2		2 689 m <sup>2</sup>
UM - tereny funkcji usługowo-mieszkaniowej	KDZ-2, KDS-1		1 826

<sup>6</sup> Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. II – obiekty inżynieryjne – I kwartał 2018

Dla terenów wymienionych w tabeli 14 prognozowany spadek wartości podatku od nieruchomości będzie liczony jako różnica między podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń procedowanego planu miejscowego, a podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Poniższe szacowanie uwzględnia rodzaj terenów przeznaczonych pod zabudowę i współczynnik intensywności zabudowy, wynik obliczeń ma charakter bezwzględny, w przypadku skonsumowania projektowanego przeznaczenia terenu.

Tabela 15 Wskaźniki określone dla analizowanych obszarów, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	PO	WIZ	WDI	WPU	WM	WU	S
<b>PU</b>	ZL-1, U/MN-2, U/MN-3, KDD-2, KDL-4, KDZ-2	32 130 m <sup>2</sup>	przyjęto 0,4	1	0,8	0	1	0,9
<b>UM</b>	ZL-4, KDZ-2, KDS-1	2 810 m <sup>2</sup>	przyjęto 0,4	1	0,8	przyjęto 0,49	przyjęto 0,51	0,9

Tabela 16 Szacunkowa wartość wpływu do budżetu miasta potencjalnego podatku od analizowanych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	Prognozowana kwota podatku od powierzchni użytkowej	Prognozowana kwota podatku od powierzchni gruntu
<b>PU</b>	ZL-1, U/MN-2, U/MN-3, KDD-2, KDL-4, KDZ-2	208 202	26 025
<b>UM</b>	ZL-4, KDZ-2, KDS-1	9 596	1 718
<b>Suma</b>			<b>245 542 zł</b>

Tabela 17 Wskaźniki określone dla analizowanych obszarów, zgodnie z ustaleniami procedowanego planu miejscowego

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	PO	WIZ	WDI	WPU	WM	WU	S
PU, UM	ZL-1, ZL-4	2 575 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
PU	U/MN-2, U/MN-3	27 850 m <sup>2</sup>	przyjęto 0,4	1	0,8	przyjęto 0,49	przyjęto 0,51	0,9
PU, UM	KDD-2, KDL-4, KDZ-2, KDS-1	4 515 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-

Tabela 18 Szacunkowa wartość wpływu do budżetu miasta potencjalnego podatku od analizowanych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami procedowanego planu miejscowego

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie terenu w procedowanym planie miejscowym	Prognozowana kwota podatku od powierzchni użytkowej	Prognozowana kwota podatku od powierzchni gruntu
PU UM	ZL-1 ZL-4	-	11
PU	U/MN-3 U/MN-4	95 104	17 032
PU	KDD-2	-	-
<b>Suma</b>			<b>112 147 zł</b>

Różnica kwot podatku od nieruchomości: 245 542 – 112 147 = 133 395 zł

Podsumowując, prognozowany szacunkowy poziomy spadek podatku od nieruchomości wynosie około **133 395 zł**

## 15. INNE WPŁYWY LUB WYDATKI

### 15.1. REALIZACJA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacji należą do zadań własnych miasta (zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym). Zakres wydatków na infrastrukturę techniczną obejmuje m. in. uzbrojenie terenów funkcjonalnych w sieć kanalizacyjną i wodociągową. Budowa sieci gazowej i elektroenergetycznej nie ma wpływu na budżet miasta, ponieważ w obecnej sytuacji

formalno-prawnej, inwestycje z zakresu gazownictwa i elektryczności są realizowane z funduszy własnych firm dystrybuujących gaz i elektryczność lub właścicieli działek.

W przypadku analizowanego planu miejscowego nie przewiduje się dodatkowych wydatków w tym zakresie. Uzbrojenie terenów objętych analizą zostało przewidziane w obowiązującym planie miejscowym.

## 15.2. WPŁYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ

Opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta ma w części lub w całości pokryć koszty jakie ponosi gmina w związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych, które powstały na w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Podział nieruchomości, jego uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej reguluje obowiązujący plan miejscowy. Nowy plan jedynie kontynuuje ustalenia w tym zakresie, jego uchwalenie nie wpłynie na znaczącą zmianę możliwości pobierania przez gminę ww. opłaty.

## 16. WNIOSKI I ZALECENIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia procedowanego planu miejscowego wykazała, że uchwalanie planu miejscowego przyczyni się do zwiększenia dochodów miasta w dłuższej perspektywie czasowej.

Tabela 19 Prognozowane szacunkowe dochody, oszczędności, utracone dochody (straty) oraz wydatki z budżetu miasta wywołane uchwaleniem procedowanego planu miejscowego.

<b>PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO</b>	
<b>DOCHODY</b>	
wzrost możliwego do pobrania podatku od nieruchomości	2 584 911 zł
renta planistyczna	138 301 zł
sprzedaż gruntów	596 015 zł
<b>Razem</b>	<b>+ 3 301 202 zł</b>
<b>WYDATKI</b>	
wykup gruntu pod inwestycję celu publicznego	107 380 zł

realizacja inwestycji celu publicznego	194 747 zł
<b>Razem</b>	<b>- 302 127 zł</b>
<b>OSZCZĘDNOŚCI</b>	
brak konieczności wykupu gruntu pod inwestycję celu publicznego	+ 41 335 zł
<b>UTRACONE DOCHODY</b>	
obniżenie możliwego do pobrania podatku od nieruchomości	- 133 395 zł

Powyżej prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego pojawią się w różnym przedziale czasowym, a zakładane dochody w dużej mierze są uzależnione od indywidualnych zamierzeń właścicieli nieruchomości. Czynnikiem decydującym o pozytywnym wpływie uchwalanego planu miejscowego na finanse miasta są potencjalnie zyski z m. in. renty planistycznej, aczkolwiek to źródło dochodów jest niepewne, nie można przewidzieć, czy nastąpi sprzedaż działek w ciągu 5-lat od uchwalenia planu. Ponadto prognozowany podatek od nieruchomości również jest uzależniony od stopnia wykorzystania dopuszczonego w planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy. Oszacowane w prognozie dochody z tytułu przedmiotowego podatku zakładają kompleksowe zagospodarowanie terenu i znaczne wykorzystanie parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

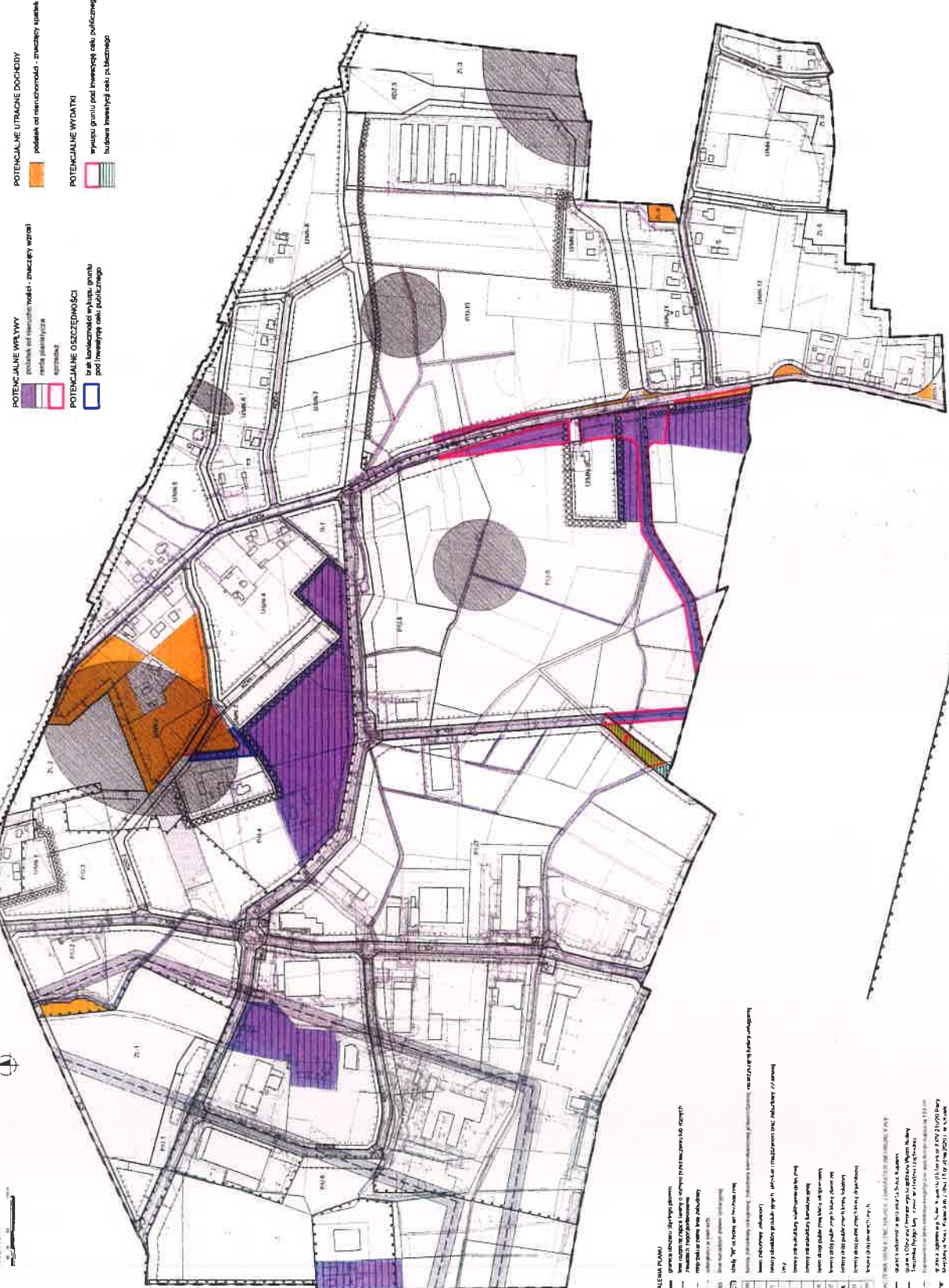
Należy jednak podkreślić, że ustalone w planie miejscowym warunki i zasady zagospodarowania mają na celu ułatwienie realizacji dopuszczonych w nim inwestycji. Działania te powinny przełożyć się kompleksowe zagospodarowanie analizowanego obszaru.

Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wymienione aspekty, zaleca się uchwalenie analizowanego planu miejscowego. Regulacje zwarte w procedowanym planie miejscowym są odpowiedzią na potrzeby dysponentów terenu objętych procedowanym dokumentem.





PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „UNII EUROPEJSKIEJ - HASKIEJ - BRUKSELSKIEJ - RZYMSKIEJ - PARYSKIEJ - KUJAWSKIEJ” W SOŁCU KUJAWSKIM



- POTENCJALNE WYKWKI**  
 podziałek i nieruchomości - znaczący wzrost  
 wzrost znaczący
- POTENCJALNE WYDATKI**  
 podziałek i nieruchomości - znaczący spadek
- POTENCJALNE OSZCZĘDNOŚCI**  
 brak konieczności wyłączenia gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym
- POTENCJALNE WYDATKI**  
 wyłączenia gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym

**LEGENDA**

1. Linia granicy terenów zabudowy

2. Linia granicy terenów zabudowy

3. Linia granicy terenów zabudowy

4. Linia granicy terenów zabudowy

5. Linia granicy terenów zabudowy

6. Linia granicy terenów zabudowy

7. Linia granicy terenów zabudowy

8. Linia granicy terenów zabudowy

9. Linia granicy terenów zabudowy

10. Linia granicy terenów zabudowy

11. Linia granicy terenów zabudowy

12. Linia granicy terenów zabudowy

13. Linia granicy terenów zabudowy

14. Linia granicy terenów zabudowy

15. Linia granicy terenów zabudowy

16. Linia granicy terenów zabudowy

17. Linia granicy terenów zabudowy

18. Linia granicy terenów zabudowy

19. Linia granicy terenów zabudowy

20. Linia granicy terenów zabudowy

21. Linia granicy terenów zabudowy

22. Linia granicy terenów zabudowy

23. Linia granicy terenów zabudowy

24. Linia granicy terenów zabudowy

25. Linia granicy terenów zabudowy

26. Linia granicy terenów zabudowy

27. Linia granicy terenów zabudowy

28. Linia granicy terenów zabudowy

29. Linia granicy terenów zabudowy

30. Linia granicy terenów zabudowy

31. Linia granicy terenów zabudowy

32. Linia granicy terenów zabudowy

33. Linia granicy terenów zabudowy

34. Linia granicy terenów zabudowy

35. Linia granicy terenów zabudowy

36. Linia granicy terenów zabudowy

37. Linia granicy terenów zabudowy

38. Linia granicy terenów zabudowy

39. Linia granicy terenów zabudowy

40. Linia granicy terenów zabudowy

41. Linia granicy terenów zabudowy

42. Linia granicy terenów zabudowy

43. Linia granicy terenów zabudowy

44. Linia granicy terenów zabudowy

45. Linia granicy terenów zabudowy

46. Linia granicy terenów zabudowy

47. Linia granicy terenów zabudowy

48. Linia granicy terenów zabudowy

49. Linia granicy terenów zabudowy

50. Linia granicy terenów zabudowy

51. Linia granicy terenów zabudowy

52. Linia granicy terenów zabudowy

53. Linia granicy terenów zabudowy

54. Linia granicy terenów zabudowy

55. Linia granicy terenów zabudowy

56. Linia granicy terenów zabudowy

57. Linia granicy terenów zabudowy

58. Linia granicy terenów zabudowy

59. Linia granicy terenów zabudowy

60. Linia granicy terenów zabudowy

61. Linia granicy terenów zabudowy

62. Linia granicy terenów zabudowy

63. Linia granicy terenów zabudowy

64. Linia granicy terenów zabudowy

65. Linia granicy terenów zabudowy

66. Linia granicy terenów zabudowy

67. Linia granicy terenów zabudowy

68. Linia granicy terenów zabudowy

69. Linia granicy terenów zabudowy

70. Linia granicy terenów zabudowy

71. Linia granicy terenów zabudowy

72. Linia granicy terenów zabudowy

73. Linia granicy terenów zabudowy

74. Linia granicy terenów zabudowy

75. Linia granicy terenów zabudowy

76. Linia granicy terenów zabudowy

77. Linia granicy terenów zabudowy

78. Linia granicy terenów zabudowy

79. Linia granicy terenów zabudowy

80. Linia granicy terenów zabudowy

81. Linia granicy terenów zabudowy

82. Linia granicy terenów zabudowy

83. Linia granicy terenów zabudowy

84. Linia granicy terenów zabudowy

85. Linia granicy terenów zabudowy

86. Linia granicy terenów zabudowy

87. Linia granicy terenów zabudowy

88. Linia granicy terenów zabudowy

89. Linia granicy terenów zabudowy

90. Linia granicy terenów zabudowy

91. Linia granicy terenów zabudowy

92. Linia granicy terenów zabudowy

93. Linia granicy terenów zabudowy

94. Linia granicy terenów zabudowy

95. Linia granicy terenów zabudowy

96. Linia granicy terenów zabudowy

97. Linia granicy terenów zabudowy

98. Linia granicy terenów zabudowy

99. Linia granicy terenów zabudowy

100. Linia granicy terenów zabudowy

Wzrost znaczący

Wzrost umiarkowany

Spadek znaczący

Spadek umiarkowany

Brak konieczności wyłączenia gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym

Wyłączenie gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym

Wzrost znaczący

Wzrost umiarkowany

Spadek znaczący

Spadek umiarkowany

Brak konieczności wyłączenia gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym

Wyłączenie gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym

Wzrost znaczący

Wzrost umiarkowany

Spadek znaczący

Spadek umiarkowany

Brak konieczności wyłączenia gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym

Wyłączenie gruntu pod inwestycje o charakterze publicznym





PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU „DROGA KRAJOWA NR 10 -  
CZĘŚĆ PÓŁNOCNA” W SOLCU KUJAWSKIM

OPRACOWANIE:



MGR INŻ. ANNA USZKUR

WARSZAWA, 2021



1.	PODSTAWA PRAWNA .....	1
2.	CEL OPRACOWANIA .....	1
3.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	2
4.	CENY GRUNTÓW I KOSZTY REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO 2	
5.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA .....	3
6.	USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO .....	4
7.	ANALIZA WŁASNOŚCI .....	4
8.	POGNOZOWANE WPŁYWY Z TYTUŁU ZNACZĄCEGO WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI .....	4
9.	POGNOZOWANE WPŁYWY Z RENTY PLANISTYCZNEJ .....	7
10.	PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI .....	8
11.	POGNOZOWANE OSZCZĘDNOŚCI .....	8
12.	POGNOZOWANE STRATY Z TYTUŁU ZNACZĄCEGO SPADKU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI .....	8
13.	POGNOZOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	9
14.	WNIOSKI I ZALECENIA .....	10

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY:**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „DROGA KRAJOWA NR 10 -  
CZĘŚĆ PÓŁNOCNA” W SOLCU KUJAWSKIM**



## 1. PODSTAWA PRAWNA

Prognoza skutków finansowych została sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „droga krajowa nr 10 – część północna” w Solcu Kujawskim<sup>1</sup>, zwanego dalej planem miejscowym.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego opracowano na podstawie:

- art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>,
- § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>3</sup>.

## 2. CEL OPRACOWANIA

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, jest oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków miasta związanych z jego przyjęciem oraz próbę ukazania skutków ekonomicznych jego przyjęcia.

Dochody i wydatki, które zostały uwarunkowane obowiązującą *Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów targowo-wystawniczych, przemysłowo-składowych i usługowo-handlowych w Solcu Kujawskim*<sup>4</sup> i na które obecnie sporządzany plan miejscowy nie ma wpływu, nie są przedmiotem niniejszej prognozy.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Wartość pieniądza oraz współczynniki, jakimi posłużono się w opracowaniu są wartościami względnymi i aktualnymi w czasie sporządzenia prognozy. Użycie wymiernych danych ma za zadanie przybliżyć realne koszty i zyski, które mogą zaistnieć już po uchwaleniu planu miejscowego. W związku z długim okresem realizacji ustaleń planu miejscowego, a także dużą zmiennością rynku nieruchomości nie uwzględniono współczynnika zmian cen. Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegały weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które ani samorząd lokalny ani autorzy opracowania nie mają wpływu.

---

<sup>1</sup> Uchwała Nr XLIV/365/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 24 maja 2018 roku

<sup>2</sup> (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)

<sup>3</sup> (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587)

<sup>4</sup> Uchwała Nr XL/315/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 września 2010 roku

### 3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Do opracowania prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące informacje:

- ceny realizacji inwestycji celu publicznego uzyskane z Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO cz. II – obiekty inżynieryjne – I kwartał 2021,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „droga krajowa nr 10 – część północna” w Solcu Kujawskim – Instytut Rozwoju Miast i Regionów, mgr inż. Cezary Maliszewski, mgr inż. Anna Uszkuur, mgr inż. Agnieszka Odolecka, Warszawa 2021 rok,
- Ceny nieruchomości w analizowanym rejonie miasta – Urząd Miejski w Solcu Kujawskim,
- Stan własności nieruchomości (źródło: <https://www.geodezja.powiat.bydgoski.pl/e-uslugi/portal-mapowy>),
- Uchwała Nr XIII/102/19 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 19 listopada 2019 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- Uchwała Nr XLIV/365/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 24 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „droga krajowa nr 10 – część północna” w Solcu Kujawskim,
- Uchwała Nr XXXVII/287/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 maja 2010 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług, przemysłu i składów, położonego w Solcu Kujawskim wzdłuż północnej strony drogi Bydgoszcz-Toruń.

### 4. CENY GRUNTÓW I KOSZTY REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na potrzeby prognozy przyjęto uśrednioną cenę gruntów dla poszczególnych funkcji:

- cena 1 m<sup>2</sup> terenu pod zabudowę produkcyjną, magazynową, usługową – 100 zł,
- cena 1 m<sup>2</sup> terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 80,00 zł,
- ceny 1 m<sup>2</sup> terenu pod wykup pod drogi – 35,00 zł,
- cena 1 m<sup>2</sup> drogi – 275 zł.



## 5. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Teren objęty opracowaniem jest częścią parku przemysłowego, usytuowanego w południowo-wschodniej części miasta Solec Kujawski, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim.



● orientacyjna lokalizacja planu

Rysunek 1 Położenie analizowanego obszaru na tle Solca Kujawskiego

(źródło mapy: <http://www.bip.soleckujawski.pl/>)

Analizowany plan miejscowy obejmuje powierzchnię 33,6 ha. Od strony południowej bezpośrednio graniczy z drogą krajową nr 10. W zachodniej części obszaru dominuje zabudowa produkcyjna, usługowa oraz magazynowa. Ponadto wzdłuż drogi krajowej nr 10 usytuowane są obiekty takie jak: hotel, stacja paliw i stacja kontroli pojazdów. We wschodniej części planu zidentyfikowano zabudowę zagrodową. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej posiadają dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Istniejące drogi publicznej klasy lokalnej i dojazdowej są uzbrojone w sieć kanalizacji deszczowej. W granicach opracowania przebiegają napowietrzne elektroenergetyczne linie średniego napięcia 15 kV.

Większość obszaru analizy jest objęta *Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług, przemysłu i składów, położonego w Solcu Kujawskim wzdłuż północnej strony drogi Bydgoszcz-Toruń<sup>5</sup>*, zwaną dalej obowiązującym planem miejscowym. Zgodnie z jej ustaleniami większość obszaru opracowania wskazano pod funkcje przemysłowe i usług komercyjnych. Pozostałe obszary przeznaczono pod usługi związane z obsługą podróżnych oraz pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. W ramach systemu komunikacyjnego zabezpieczono teren pod planowaną rozbudowę drogi krajowej nr 10 do parametrów drogi ekspresowej oraz wydzielono system dróg lokalnych i dojazdowych. Jedynie część działki nr ewid. 1073/6 o powierzchni 248 m<sup>2</sup> nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym.

<sup>5</sup> Uchwała Nr XXXVII/287/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 maja 2010 roku

## 6. USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

Procedowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczeni terenów:

- teren zabudowy usług hotelarskich – U;
- teren zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej – UKS;
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U;
- teren drogi publicznej klasy ekspresowej – KDS;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

Najważniejsze zmiany wprowadzone procedowanym dokumentem w stosunku do obowiązującego stanu prawnego nieruchomości to korekta układu koniunkcyjnego oraz zmiana przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie terenu funkcji usługowo mieszkaniowej (UM) na rzecz teren drogi publicznej klasy ekspresowej – KDS oraz terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U. Ponadto procedowany plan miejscowy dla terenów ozn. sym. P/U zwiększa możliwą do realizacji maksymalną wysokość zabudowy. Wprowadzone ustalenie przyczyni się do zwiększenia możliwości inwestowania na przedmiotowym obszarze. Aczkolwiek zmiana wskazanego parametru nie musi bezpośrednio przełożyć się na wzrost możliwego do pobrania podatku od nieruchomości. Bowiem, kwota podatku od budynku jest szacowana od jego powierzchni użytkowej, a zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy nie musi świadczyć o zwiększeniu jego powierzchni użytkowej. W związku z tym, ewentualny wzrost kwot podatku od nieruchomości z powyższego terenu nie jest przedmiotem niniejszej prognozy.

## 7. ANALIZA WŁASNOŚCI

Po przeprowadzeniu analizy własności obszaru stwierdzono, że zmiany w układzie komunikacyjnym przyczynią się do konieczności wykupu części gruntów pod ich realizację, z drugiej strony część gruntów należących do miasta będzie mogła być sprzedana oraz w niewielki teren nie będzie musiał być pozyskany przez miasto pod drogę publiczną (została już ona realizowana w innej szerokości). Zasięg tych terenów przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszego opracowania.

## 8. POGNOZOWANE WPŁYWY Z TYTUŁU ZNACZĄCEGO WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Obliczenia dotyczą terenów prognozowanego znaczącego wzrostu podatku od nieruchomości. Przedmiotowe obszary w wyniku uchwalenia planu miejscowego zostaną włączone do terenów oznaczonych symbolami P/U. Prognozowany wzrost wartości podatku od nieruchomości będzie liczony jako różnica między podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń procedowanego planu miejscowego, a podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Poniższe szacowanie uwzględnia

rodzaj terenów przeznaczonych pod zabudowę i współczynnik intensywności zabudowy, wynik obliczeń ma charakter bezwzględny, w przypadku skonsumowania projektowanego przeznaczenia terenu. Przyjmuje się, iż suma powstała po obliczeniach powinna zasilić budżet miasta po okresie co najmniej 10-letnim.

Prognozowane wpływy z podatku od powierzchni użytkowej budynku lub jego części oszacowano na podstawie wzoru:

$$PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bm} \times S + PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WU \times P_{bu} \times S$$

Prognozowane wpływy z podatku od powierzchni gruntu oszacowano na podstawie wzoru:

$$PO \times WM \times P_{gm} \times S + PO \times WU \times P_{gu} \times S$$

przy czym:

- PO – powierzchnia danego typu terenu w m<sup>2</sup>,
- WIZ – współczynnik intensywności zabudowy – maksymalna wartość podana w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- WDI – prawdopodobny stopień wykorzystania dopuszczalnej intensywności zagospodarowania terenu,
- WPU – współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej,
- WM – współczynnik mieszkaniowy – dotyczy ilości powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowych na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych,
- WU – współczynnik usług – dotyczy ilości powierzchni użytkowej funkcji usługowych na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych,
- P<sub>bm</sub> – stawka podatku od powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- P<sub>bu</sub> – stawka podatku od powierzchni użytkowej budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- P<sub>gm</sub> – stawka podatku od powierzchni gruntu przeznaczonego pod mieszkalnictwo,
- P<sub>gu</sub> – stawka podatku od powierzchni gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- S – współczynnik ściągłości podatku.

Tabela 1 Wielkość rocznych stawek podatku od nieruchomości w Solcu Kujawskim

Wielkość rocznych stawek podatku od nieruchomości w zależności od kategorii gruntu i budynku lub jego części		
	mieszkalnictwo	działalność gospodarcza
od 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	$P_{bu} = 0,78 \text{ zł}$	$P_{bu} = 22,50 \text{ zł}$
od 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu	$P_{gu} = 0,45 \text{ zł}$	$P_{gu} = 0,90 \text{ zł}$

Wielkości prognozowanego wzrostu podatku od nieruchomości przeznaczonych w procedowanym planie miejscowym pod tereny ozn. sym. P/U - tereny te nie były objęte planem miejscowym lub w obowiązującym zostały przeznaczone pod drogi publiczne oraz teren funkcji usługowo mieszkaniowej ozn. symbolem UM.

a) szacunkowe wpływy z podatku od nieruchomości zgodnie z przeznaczaniem ustalonym w procedowanym planie miejscowym dla terenów ozn. sym P/U:

PO – 31 527 m<sup>2</sup>

WIZ – 3

WDI – 1,5

WPU – 0,75

S – 1

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej:

$PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bu} \times S$

$31\,527 \times 3 \times 1,5 \times 0,75 \times 22,50 \times 1 = 2\,394\,081,56 \text{ zł}$

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu:

$PO \times P_{gu} \times S$

$31\,527 \times 0,90 \times 1 = 28\,374,30 \text{ zł}$

Razem: 2 422 455,86 zł

b) szacunkowe wpływy z podatku od ustalanych w obowiązującym planie miejscowym terenów ozn. sym UM:

PO – 4 363 m<sup>2</sup>

WIZ – 0,8

WDI – 0,8

WPU – 0,8

S – 1

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej:

$PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bu} \times S + PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bu} \times S$

$$2181 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,78 \times 1 + 2181 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,8 \times 22,50 \times 1 = 28\,940,47 \text{ zł}$$

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu:

$$PO \times P_{gm} \times S + PO \times P_{gu} \times S$$

$$2181 \times 0,45 \times 1 + 2181 \times 0,90 \times 1 = 2\,944,35 \text{ zł}$$

Razem: 43 073,35 zł

Różnica: 2 422 455,86 zł - 28 940,47 zł = 2 393 515,39 zł

Prognozowany szacunkowy poziomy wzrost podatku od nieruchomości wynosi około 2 393 515,39 zł

## 9. POGNOZOWANE WPLYWY Z RENTY PLANISTYCZNEJ

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miasto pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, pobieraną w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie planu miejscowego.

W analizowanym planie miejscowym stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustalono w wysokości – 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U, UKS, P/U oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Przyjmuje się, że wzrost wartości gruntu, w wyniku zmiany jego przeznaczenia, obejmie grunty o powierzchni około 32 819 m<sup>2</sup>. Dotyczy to obszarów, które zyskały status terenu budowlanego lub ustalono dla nich korzystniejszą funkcję terenu. Dla pozostałych terenów przyjmuje się, że nie wystąpią istotne zmiany zagospodarowania w wyniku uchwalenia analizowanego planu miejscowego i tym samym wzrost wartości nieruchomości. Prognozowane szacunkowe wpływy z renty planistycznej przedstawia poniższa tabela 2.

Tabela 2 Szacunkowe wpływy z renty planistycznej

przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	przeznaczenie terenu w nowym planie miejscowym	powierzchnia m <sup>2</sup>	wartość gruntów przed zmianą przeznaczenia zł	wartość gruntów po uchwaleniu planu zł	wzrost wartości nieruchomości zł	dochód miasta zł
drogi publiczne	P/U	28 149	985 215	2 814 900	1 829 685	548 906
brak obowiązującego planu miejscowego	P/U	212	7 420	21 200	13 780	4 134
teren funkcji usługowo mieszkaniowej (UM)	P/U	4363	152 705	349 040	196 335	58 901

Podsumowując, szacunkowe wpływy z tytułu poboru renty planistycznej do budżetu miasta powinny wynieść około **611 940,00 zł**.

## 10. PROGNOZOWANE WPLYWY ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Szacowany wymiar wpływów ze sprzedaży gruntów:

$$3\,116\text{ m}^2 \times 100 = \mathbf{311\,600\text{ zł}}$$

Podsumowując, prognozowane wpływy z tytułu sprzedaży gruntów wynieść ok. **311 600 zł**.

## 11. POGNOZOWANE OSZCZĘDNOŚCI

Procedowany plan miejscowy, względem obowiązującego planu miejscowego, skorygował linie rozgraniczanie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1, poprzez dostosowanie jej do istniejących podziałów. W wyniku czego teren o powierzchni  $94\text{ m}^2$  nie będzie musiał być wykupiony przez miasto pod realizację drogi.

Szacowany wymiar oszczędności jakie poniesie miasto w wyniku uchwalenia planu:

$$94\text{ m}^2 \times 35 = \mathbf{3\,290\text{ zł}}$$

Podsumowując, prognozowane szacunkowe oszczędności powinny wynieść około **3 290 zł**.

## 12. POGNOZOWANE STRATY Z TYTUŁU ZNACZĄCEGO SPADKU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Obliczenia dotyczą terenów prognozowanego znaczącego spadku podatku od nieruchomości. Przedmiotowe obszary w wyniku uchwalenia planu miejscowego zastaną włączone do terenów komunikacyjnych. Zgodnie z aktualnym stanem są nieużytkowane lub objęte ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, który ustala do nich przeznaczenia tj. terenu funkcji usługowo mieszkaniowej (UM) i tereny funkcji komercyjnej (PU). Prognozowany spadek wartości podatku od nieruchomości będzie liczony jako różnica między podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego, a podatkiem możliwym do pobrania na podstawie ustaleń procedowanego planu miejscowego. Poniższe szacowanie uwzględnia rodzaj terenów przeznaczonych pod zabudowę i współczynnik intensywności zabudowy, wynik obliczeń ma charakter bezwzględny, w przypadku skonsumowania projektowanego przeznaczenia terenu.

Wielkości prognozowanego spadku podatku od nieruchomości:

a) szacunkowe wpływy z podatku od ustalanych w obowiązującym planie miejscowym terenów ozn. sym UJM:

$$PO - 6\,520\text{ m}^2$$

$$WIZ - 0,8$$

$$WDI - 0,8$$

$$WPU - 0,8$$

$$S - 1$$

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej:

$$PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bm} \times S + PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bu} \times S$$

$$3260 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,78 \times 1 + 3260 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,8 \times 22,50 \times 1 = 38\,857,11 \text{ zł}$$

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu:

$$PO \times P_{gm} \times S + PO \times P_{gu} \times S$$

$$3260 \times 0,45 \times 1 + 3260 \times 0,90 \times 1 = 4\,401,00 \text{ zł}$$

Razem: 43 073,35 zł

- b) szacunkowe wpływy z podatku od ustalanych w obowiązującym planie miejscowym terenów ozn. sym PU:

$$PO - 1\,804 \text{ m}^2$$

WIZ – przyjęto 1,5

WDI – 1

WPU – 0,75

S – 1

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej:

$$PO \times WIZ \times WDI \times WPU \times WM \times P_{bu} \times S$$

$$1804 \times 1,5 \times 1 \times 0,75 \times 22,50 \times 1 = 40\,129,00 \text{ zł}$$

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu:

$$PO \times P_{gu} \times S$$

$$1804 \times 0,90 \times 1 = 2\,944,35 \text{ zł}$$

Razem: 90 545,46 zł

- c) szacunkowe wpływy z podatku od nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w procedowanym planem miejscowym ok. 0 zł

Prognozowany szacunkowy poziomy spadek podatku od nieruchomości wynosi około 90 545,46 zł.

### 13. POGNOZOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Potencjalne koszty związane z wykupem gruntu pod inwestycje celu publicznego - drogi publicznej wyniosłyby:

$$1\,840 \text{ m}^2 \times 100 \text{ zł} = 184\,000 \text{ zł}$$

Szacunkowe koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego - drogi publicznej wyniosłyby:

$$1\,840 \text{ m}^2 \times 275 \text{ zł} = 506\,000,00 \text{ zł}$$

## 14. WNIOSKI I ZALECENIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia procedowanego planu miejscowego wykazała, że uchwalanie planu miejscowego przyczyni się do zwiększenia dochodów miasta w dłuższej perspektywie czasowej.

Tabela 3 Prognozowane szacunkowe dochody, oszczędności, utracone dochody oraz wydatki z budżetu miasta wywołane uchwaleniem procedowanego planu miejscowego

DOCHODY		OSZCZĘDNOŚCI	
wzrost podatku od nieruchomości	2 393 515,39 zł	brak konieczności wykupu gruntu pod inwestycję celu publicznego	3 290 zł
renta planistyczna	611 940,00 zł		
sprzedaż gruntów	311 600 zł		
<b>Suma</b>	<b>3 317 055,39 zł</b>		
WYDATKI		UTRACONE DOCHODY	
wykup gruntu pod inwestycję celu publicznego	184 000 zł	obniżenie możliwego do pobrania podatku od nieruchomości	90 545,46 zł
realizacja inwestycji celu publicznego	506 000,00 zł		
<b>Suma</b>	<b>690 000,00 zł</b>		

Należy pamiętać, że oszacowane wpływy związane z uchwaleniem procedowanego planu miejscowego pojawią się w różnym przedziale czasowym i w dużej mierze są uzależnione od indywidualnych zamierzeń właścicieli nieruchomości. Czynnikiem decydującym o pozytywnym wpływie uchwalanego planu miejscowego na finanse miasta są m. in. zyski z podatku od nieruchomości i potencjalnie zyski z renty planistycznej, aczkolwiek to źródło dochodów jest niepewne. Nie można przewidzieć, czy nastąpi sprzedaż działek w ciągu 5-lat od uchwalenia planu miejscowego. Zakładając nawet, że wpływy renty planistycznej nigdy się nie pojawią, to i tak uchwalanie przedmiotowego planu miejscowego powinno pozytywnie wpłynąć na budżet miasta. Ustalone w planie miejscowym warunki i zasady zagospodarowani



terenu są dużo bardziej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, niżeli te określone w obowiązującym planie miejscowym. W wyniku czego zagospodarowanie analizowanego obszaru, zgodne z ustalanymi planu miejscowego może się przyspieszyć.

Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wymienione aspekty, zaleca się uchwalenie analizowanego planu miejscowego. Regulacje zawarte w procedowanym planie miejscowym są odpowiedzią na potrzeby dysponentów terenu objętych procedowanym dokumentem.

---





# PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „DROGA KRAJOWA NR 10 - CZĘŚĆ PÓŁNOCNA” W SOLCU KUJAWSKIM

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY



## PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENI PLANU

### POTENCJALNE WPŁYWY

- podatek od nieruchomości - znaczący wzrost
- renta planistyczna
- sprowadz

### POTENCJALNE UTRACNE DOCHODY

- podatek od nieruchomości - znaczący spadek

### POTENCJALNE WYDATKI

- wykupu gruntu pod inne typy celów publicznego
- burowa inwestycji celów publicznego

### POTENCJALNE OSZCZĘDNOŚCI

- brak konieczności wykupu gruntu pod inwestycję celów publicznego

## USTALENIA PLANU

- granicz obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległości w metrach
- linie nasadzeń zieleni izolacyjnej
- strefa "W" ochrony archeologicznej
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy usług komunikacji samochodowej
- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- teren drogi publicznej klasy lokalnej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej



## OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- granica administracyjna miasta Solec Kujawski
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wycm Koliny Toruńsko-Bydgoskiej - część wschodnia i zachodnia

