

**GMINA LUBICZ**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GRĘBOCIN**

Autor prognozy: mgr Małgorzata Pawlak

Malbork, wrzesień 2024 r.

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot prognozy .....	3
2. Cel prognozy .....	3
3. Podstawy opracowania prognozy .....	3
3.1. Podstawa formalna, autor prognozy .....	3
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	3
3.3 Podstawy metodyczne .....	3
3.4 Źródła danych merytorycznych .....	4
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości w procesie tworzenia prognozy .....	4
5. Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym .....	5
5.1 Ogólny opis lokalizacji .....	5
5.2 Szczegółowa lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym .....	6
6. Przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym .....	8
6.1 Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu miejscowego .....	8
6.2 Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu miejscowego .....	10
7. Uwarunkowania prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego .....	15
7.1 Warunki sporządzenia prognozy .....	15
7.2 Założenia do prognozy .....	15
7.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki gminy .....	15
7.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy .....	17
7.5 Oszacowane wartości prognozy .....	19
8. Wnioski końcowe .....	20
9. Klauzule .....	21

## **1. Przedmiot prognozy**

Przedmiotem opracowania jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin w gminie Lubicz, powiat toruński.

Projekt miejscowego planu dotyczy obszaru obejmującego teren w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/624/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

## **2. Cel prognozy**

Celem prognozy jest wskazanie skutków finansowych, jakie wywoła dla Gminy Lubicz uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego części wsi Grębocin.

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **3. Podstawy opracowania prognozy**

### **3.1. Podstawa formalna, autor prognozy**

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego opracowania jest zlecenie Wójta Gminy Lubicz.

Autor prognozy: rzeczoznawca majątkowy Małgorzata Pawlak, ul. A. Struga 19, 82-200 Malbork, nr uprawnień 5966.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).
- Ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024r., poz. 721).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity, Dz. U. z 2023r. poz. 1832).

### **3.3 Podstawy metodyczne**

#### **Normy zawodowe:**

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

#### **Literatura przedmiotu:**

- Prognoza skutków finansowych uchwalania mpzp, komentarz, Maria Kopytkowska,

- Lex/el, 2022r.
- „Przestrzenne, finansowe i środowiskowe skutki opracowań planistycznych”, red. R. Cymerman, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2017 r.
  - Identyfikacja obszarów ryzyka w prognozowaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, S. Żróbek, M. Krajewska, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, nr 36, t.1, (s. 503-512), Szczecin 2014r.

### **3.4 Źródła danych merytorycznych**

Źródła danych merytorycznych użytych w trakcie sporządzania prognozy stanowią:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2010 r. Nr 149, poz. 1848,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, zatwierdzone uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011r.,
- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, Wójt Gminy Lubicz, sierpień 2024 r.,
- prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, Sławomir Flanz, maj 2023 – maj 2024 r.,
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Lubicz,
- dane z rejestru gruntów dla obrębów ewidencyjnych gminy Lubicz,
- informacje uzyskane od kosztorysantów i inwestorów działających na lokalnym rynku nieruchomości,
- badania rynku i własne analizy.

## **4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości w procesie tworzenia prognozy**

Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego w celu określenia wartości w procesie tworzenia prognozy zostały przedstawione w Tabeli 1.

**Tabela 1. Określenie dat istotnych dla określenia wartości w procesie tworzenia prognozy**

Data sporządzenia prognozy:	wrzesień 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu prognozy:	wrzesień 2024 r.

Źródło: opracowanie własne.

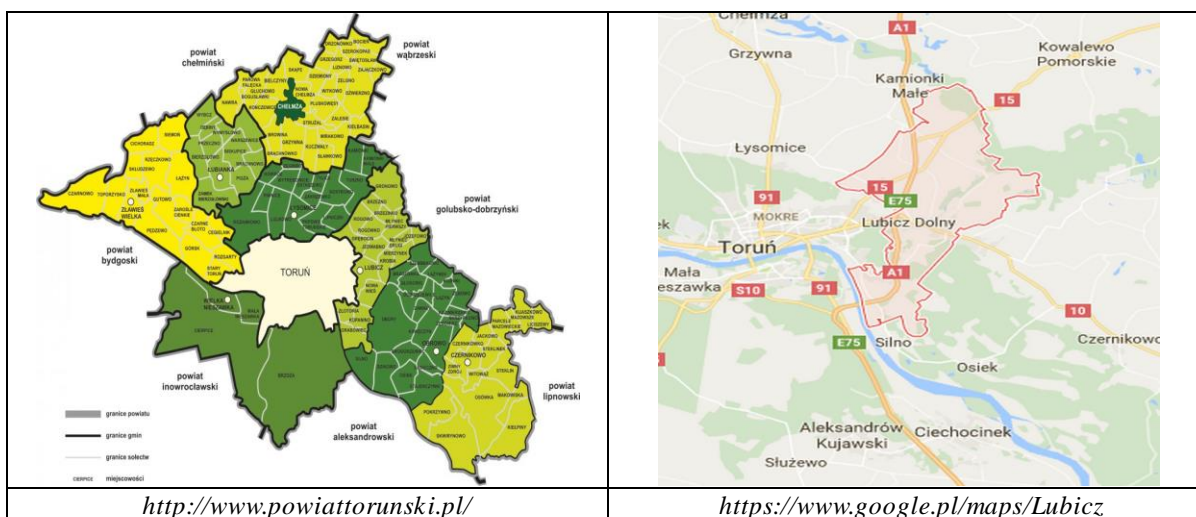
## 5. Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym

### 5.1 Ogólny opis lokalizacji

Województwo kujawsko-pomorskie<sup>1</sup> – znajduje się w północno-centralnej części kraju. Zostało utworzone na mocy ustawy z dnia 24 lipca 1998 r., z dawnych województw: bydgoskiego, toruńskiego i włocławskiego, ma powierzchnię 17 972 km<sup>2</sup>, którą zamieszkuje 2 006 876 mieszkańców. Urzędy i jednostki szczebla wojewódzkiego zostały rozdzielone pomiędzy dwa główne miasta regionu. Siedziba wojewody oraz większości urzędów administracji państwowej została ustanowiona w Bydgoszczy, natomiast siedziba sejmiku wojewódzkiego oraz organów administracji samorządowej w Toruniu.

Powiat toruński<sup>2</sup> jest zlokalizowany w samym centrum województwa kujawsko-pomorskiego – łączy w sobie, na 1230 km<sup>2</sup>, aż trzy historyczne regiony Polski: Kujawy, Ziemię Dobrzyńską i Ziemię Chełmińską. Dzięki temu jest wyjątkowo ciekawy i zróżnicowany pod względem geograficznym i środowiskowym. To tak zwany „powiat obwarzankowy”, okalający centralnie położone miasto Toruń, złożony z 15-tysięcznego miasta Chełmża oraz ośmiu gmin wiejskich: Chełmża, Czernikowo, Lubicz, Łubianka, Łysomice, Obrowo, Zławieś Wielka i Wielka Nieszawka (w których skład wchodzi 207 miejscowości wiejskich i 130 sołectw). Siedzibą powiatu jest miasto Toruń, który jako miasto na prawach powiatu nie wchodzi w jego skład. Największe rzeki to Wisła oraz jej prawy dopływ Drwęca. Przez powiat przebiega trasa autostrady A1, a także droga krajowa nr 91 Gdańsk-Katowice. Powiat zamieszkuje 110 689 mieszkańców (stan na dn. 31.12.2022r.), bezrobocie w powiecie toruńskim wynosiło w 2021 roku 9,6% (stan na dn. 31.12.2021r.).

#### Rysunek 1. Lokalizacja ogólna powiatu toruńskiego i gminy Lubicz



Źródło: opracowanie własne.

Gmina Lubicz<sup>3</sup> rozciąga się po obu brzegach rzeki Drwęcy, u wschodnich granic Torunia, na powierzchni ok. 105,8 km<sup>2</sup>. Osią gminy są prowadzące przez pobliski Toruń drogi

<sup>1</sup> [https://pl.wikipedia.org/wiki/Wojew%C3%B3dztwo\\_kujawsko-pomorskie](https://pl.wikipedia.org/wiki/Wojew%C3%B3dztwo_kujawsko-pomorskie).

<sup>2</sup> [https://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat\\_toru%C5%84ski](https://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat_toru%C5%84ski), [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_toruński](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_toruński).

<sup>3</sup> <http://www.powiattoruński.pl/7862,gm-lubicz.html>, <https://www.lubicz.pl/1420,charakterystyka-gminy.html>.

krajowe Warszawa–Szczecin i Poznań–Olsztyn, wraz z węzłami przecinającej je autostrady A1. Obszar gminy sąsiaduje z sześcioma gminami położonymi w trzech różnych powiatach w obrębie powiatu toruńskiego tylko z gminami Łysomice, Obrowo, Wielka Nieszawka, w obrębie powiatu golubsko-dobrzyńskiego z gminami Kowalewo Pomorskie i Ciechocin oraz z miastem Toruniem stanowiącym samodzielny powiat grodzki. Strukturę gminy stanowi 17 sołectw obejmujących 19 miejscowości. Gminę zamieszkuje 20 515 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021r.), bezrobocie w gminie wynosiło w 2021 roku 8,2%.

W gminie Lubicz w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 587 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 2 104 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Lubicz najwięcej (182) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (2 494) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,8% (21) podmiotów jako rodzaj działalności deklaroowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklaroowało 26,7% (691) podmiotów, a 72,5% (1 875) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Lubicz najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (23.4%) oraz Budownictwo (16.3%).

## **5.2 Szczegółowa lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym**

Teren, który jest przedmiotem opracowania stanowi część wsi Grębocin, położony jest w zachodniej części gminy Lubicz, przy jej granicy z gminą Łysomice i miastem Toruniem. Jego granice stanowią: od strony zachodniej – granica z gminą Łysomice, od strony północnej – ul. Owocowa, Struga Toruńska, obszar przyległy bezpośrednio do ul. Rogowskiej i ul. Przydatki, od strony wschodniej – ul. Lubicka, od strony południowej – granica z miastem Toruniem. Granice w większości są czytelne w terenie i poprowadzone zostały w oparciu o istniejące drogi i ulice, Strugę Toruńską oraz granice działek geodezyjnych. Obszar obejmuje praktycznie w całości istniejącą zabudowę wsi Grębocin, wraz z terenami sąsiednimi. Obszar opracowania posiada nieregularny kształt i jest znacznie wydłużony w kierunku północny-zachód – południowy-wschód, powierzchnia wynosi około 519 ha. Znaczna część terenu została wyłączona z użytkowania rolniczego i przeznaczona pod zabudowę. W dużym stopniu zabudowana jest środkowa część obszaru wsi w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 15 z drogą wojewódzką nr 552. Przeważają obiekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, obiekty użyteczności publicznej, gospodarstwa rolne i ciągi infrastruktury. Krzyżujące się w centrum wsi Grębocin drogi: krajowa nr 15 i wojewódzka nr 552 dzielą obszar opracowania na cztery części o różnej powierzchni i zróżnicowanym kształcie. Droga krajowa nr 15 prowadzi z południowego-zachodu na północny-wschód. Jest to droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu z pobocznymi, o nawierzchni bitumicznej. Wzdłuż drogi na części jej odcinka znajdują się chodniki. Droga wojewódzka również jest drogą jednojezdniową o dwóch pasach ruchu. Droga nie posiada poboczy ani nie znajdują się tu

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GRĘBOCIN**

---

chodniki. Bezpośrednio na wschód od granic obszaru droga łączy się z trasą autostradową A-1. Dalej na południe znajduje się węzeł komunikacyjny trasy z drogami krajowymi nr 10 i 80. Przez północno-zachodnią część obszaru prowadzi dwutorowa zelektryfikowana linia kolejowa Toruń-Łława. Na wschód od granic obszaru opracowania znajduje się teren autostrady A-1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania od północnego-zachodu znajduje się stacja kolejowa Papowo Toruńskie. Pozostałe drogi na obszarze opracowania to drogi gminne w części ulice o charakterze miejskim (z chodnikami, pasami zieleni). Część ulic stanowią drogi o nawierzchni gruntowej.

Obszar opracowania znajduje się w fazie postępującej urbanizacji. Oprócz starej zabudowy znajdują się nowe obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynek skupiają się w różnej wielkości osiedlach. W części południowej takie osiedle zabudowy mieszkaniowej znajduje się w rejonie ulicy Poprzecznej i Toruńskiej. Nowa zabudowa powstaje w rejonie ul. Okrężnej oraz ul. Spółdzielczej. Duży zespół zabudowy kształtuje się w rejonie ulic: Nad Strugą i Łąkowej oraz Słonecznej, Księżycowej i Owocowej. Nowe obiekty powstają także w części północnej obszaru w rejonie ul. Kasztanowej oraz w przysiółku Grębocin-Kolonia. Poza tym należy zwrócić uwagę, że znaczna część obszaru opracowania to użytki rolne, w przeważającej części grunty orne. Na tym obszarze znajdują się pojedyncze, nieregularnie rozmieszczone gospodarstwa rolne.

W środkowej części wsi, w szczególności w rejonie skrzyżowania dróg oraz wzdłuż ulic Kowalewskiej, Lubickiej i Dworcowej znajdują się obiekty zabudowy usługowej. Znajduje się tu m.in. bank, remiza OSP, sklepy, restauracja, bary. Zespoły zabudowy produkcyjnej usytuowane są w rejonie ul. Spółdzielczej np. Dynamic-Metal oraz w rejonie ul. Kowalewskiej i Lubickiej. Przy ul. Szkolnej znajduje się Zespół Szkół z boiskami sportowymi. Boisko jest także przy ul. Owocowej (róg Księżycowej).

Między ulicami Owocową i Kowalewską znajduje się teren poeksploatacyjny – dawne wyrobisko gliny. Teren jest nieuporządkowany, z kilkoma różnej wielkości zbiornikami wodnymi. Przez obszar opracowania płynie, zmieniając kierunek, Struga Toruńska.

Analizowany obszar posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej, sieci teletechnicznej.

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o różnym sposobie użytkowania. Na północ i zachód przeważają tereny użytkowane rolniczo, o wysokiej przydatności rolniczej gleb. Na wschód również przeważają tereny rolnicze. Bezpośrednio na wschód od obszaru opracowania przebiega autostrada A-1. Na południe znajduje się zabudowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Olsztyńskiej (budownictwo wielorodzinne) i „Nad Strugą” (budownictwo jednorodzinne) oraz zespół elektrociepłowni EDF w Toruniu. W części obszaru zlokalizowanej w sąsiedztwie linii kolejowej Toruń – Łława, koncentrują się funkcje komercyjnej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i magazynowo-usługowym, a także tereny o funkcji usługowo-mieszkaniowej.

W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie występują tereny objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. Na obszarze objętym opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie udokumentowano dotychczas żadnych złóż kopalin. W granicach obszaru objętego analizą znajdują się budynki o wartościach kulturowych oraz stanowiska archeologiczne, ujęte w rejestrze zabytków. W granicach planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## 6. Przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym

### 6.1 Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu miejscowego

Na obszarze objętym sporządzeniem miejscowego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2010 r. Nr 149, poz. 1848).

Na obszarze objętym obowiązującym planem ustalono następujące przeznaczenie terenów:

P – przemysł, składy, usługi komercyjne lub działalność gospodarcza nieuciążliwa

U – usługi komercyjne nieuciążliwe

UC – usługi centrotwórcze

UO – usługi oświaty

US – usługi sportu

UK – usługi kultury (muzeum)

UKs – usługi kultury sakralnej

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

RM – zabudowa zagrodowa

RO – rolnictwo, ogrodnictwo

ZP – zieleń parkowa

ZU – zieleń urządzona

ZI – zieleń izolacyjna

ZN – zieleń nieurządzona

ZCc – cmentarz czynny

ZCz – cmentarz nieczynny

WS – wody śródlądowe powierzchniowe

KD – drogi publiczne

KDW – drogi wewnętrzne

KP – parkingi

Kx – ciągi piesze wydzielone.

Jedną z cech tego planu jest przyjęte strefowanie funkcji. Funkcje mieszkaniowe są przestrzennie oddzielone od funkcji mogących z nią pozostawać w kolizji tj. przemysłu, składów, usług uciążliwych (komercyjnych, centrotwórczych) i ogrodnictwa. Tereny zabudowy mieszkaniowej skupione są w kilku enklawach: po jednej w jednostkach strukturalnych „A”, „C” i „E”, po dwie w jednostkach „B” i „D”. W każdej z jednostek znajdują się tereny usługowe lub usługowo-mieszkaniowe. Tereny przemysłu, składów i usług komercyjnych znajdują się w jednostkach: „C”, „D” i „E”. Wzdłuż Strugi Toruńskiej znajduje się ciąg zieleni parkowej.

Dla całego obszaru planu ustalono m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej od strony ulic, w tym zieleni izolacyjnej.

Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: szerokość frontu działki min. 20,0m, powierzchnia działki min. 800m<sup>2</sup>,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej: szerokość frontu



**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GREBOCIN**

---

- działki min. 12,0m, powierzchnia działki min. 500m<sup>2</sup>,  
c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej: szerokość frontu działki min. 6,0m, powierzchnia działki min. 200m<sup>2</sup>,  
d) zabudowa mieszkalno-usługowa: szerokość frontu działki min. 22,0m, powierzchnia działki min. 1000m<sup>2</sup>,  
e) zabudowa usługowo-mieszkalna: szerokość frontu działki min. 25,0m, powierzchnia działki min. 1200m<sup>2</sup>;  
f) zabudowy usługowej: szerokość frontu działki min. 25,0m, powierzchnia działki min. 1000m<sup>2</sup>;  
g) zabudowy przemysłowej i składowej: szerokość frontu działki min. 40,0m, powierzchnia działki min. 3000m<sup>2</sup>.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 0 WS - Struga Toruńska, stanowi główny element ciągu ekologicznego o znaczeniu lokalnym, należy zachować dostępność do linii brzegowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych, m.in. zakaz grodzenia działek w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem terenów C P1÷3, D P1÷3 i E P, na których ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

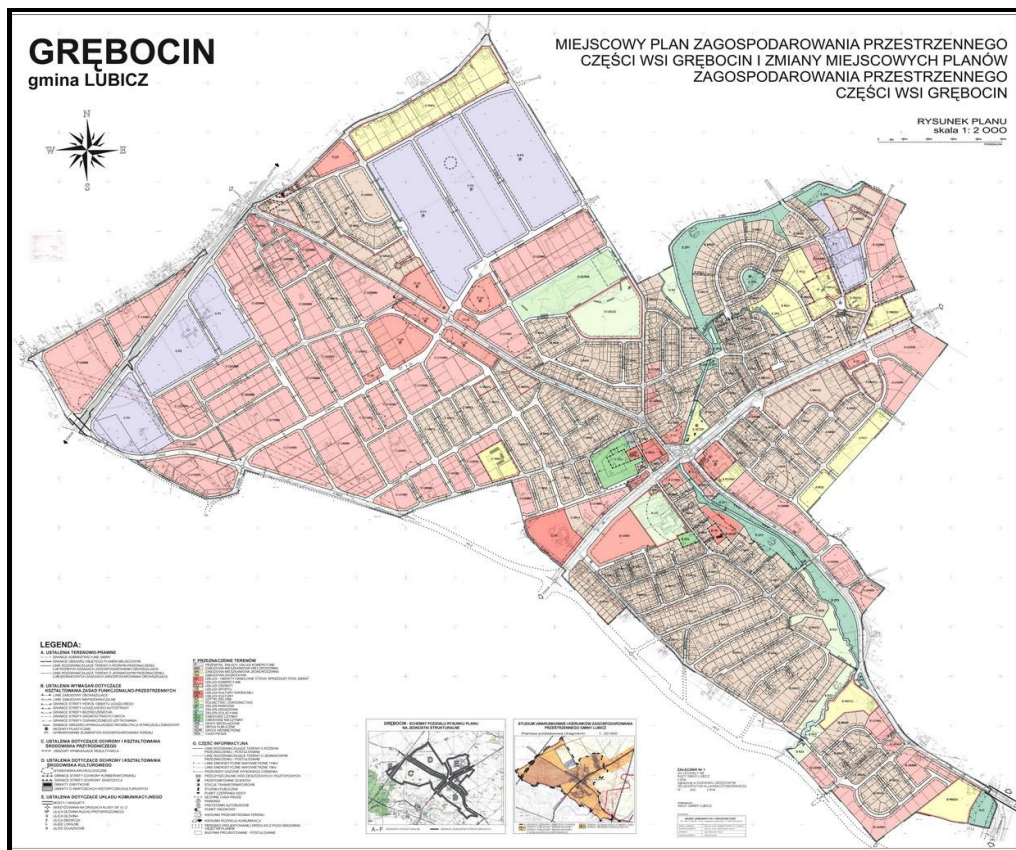
3) ustala się zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i rekultywacji terenów;

4) należy zachować dostępność do istniejących urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych.

Ilustruje to rysunek planu.

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GRĘBOCIN**

**Rysunek 2. Obszar obowiązującego planu - lokalizacja objęta opracowaniem miejscowego planu**



*Źródło: na podstawie rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gręboćcin.*

## **6.2 Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu miejscowego**

W ramach ustaleń projektu planu miejscowego analizowany obszar o powierzchni około 519 ha został podzielony na strefy funkcjonalne o następujących funkcjach:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 3) U – tereny usług;
- 4) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) UZ-US-UE – tereny usług zdrowia i opieki społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 7) UK – tereny usług kultury i rozrywki;
- 8) UR – tereny usług kultu religijnego;
- 9) UK-ZP – tereny usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- 10) U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 11) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 12) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;

- 13) RNR-RNL-RZP – tereny gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 14) RZM- RZP – tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 15) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) WS-ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 17) WS-ZP – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 18) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 19) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 20) CZ – tereny cmentarzy zamkniętych;
- 21) CC – teren cmentarza czynnego;
- 22) I – teren infrastruktury;
- 23) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 24) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 25) KDG – tereny dróg głównych;
- 26) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 27) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 28) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 29) KR – tereny dróg wewnętrznych
- 30) KOP – teren parkingu.

Wprowadza się zapisy w par. 6 projektu planu:

1) dla całości obszaru objętego planem wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;

Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (MN), pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (MN-U) oraz pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi (MW-U), natomiast dla terenu 4.1UZ-UE-US wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

Jednocześnie zdefiniowano usługi uciążliwe jako:

- a) rodzaje usług konfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, tj. takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch,
- b) blacharnie, lakiernie, warsztaty samochodowe, stolarnie, składy węgla, składy złomu, obiekty związane z przechowywaniem zwłok, prosektoria
- c) usługi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem ośrodków wypoczynkowych lub hoteli

Obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę – adaptuje się istniejący system sieci wodociągowej układu podstawowego, zasilanego z magistrali wodociągowej z ujęcia wody „Drwęca”. Dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie sieci wodociągowej, w tym do celów p. poz.,

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GREBOCIN**

---

- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, spływ grawitacyjny ścieków w kierunku południowo-wschodnim wspomagany systemem przepompowni ścieków, włączonego do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej m. Torunia,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną: adaptuje się istniejący system zasilania energetycznego po stronie średniego napięcia 15kV. Dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie istniejącego systemu sieci energetycznej w oparciu o projektowane stacje transformatorowe 15kV/0,4kV. Obowiązek sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe. Zasilanie stacji transformatorowych liniami kablowymi SN 15kV, zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej liniami kablowymi NN 0,4kV;
- 5) zachowanie gazociągu wysokiego ciśnienia Dn400 i Dn500 relacji Włocławek-Gdańsk;
- 6) zachowanie istniejącego systemu zaopatrzenia w gaz, docelowo zakłada się zasilanie w gaz z systemu krajowego;
- 7) zachowuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 8) obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, oraz ze źródeł bez emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wywóz i utylizację odpadów i nieczystości z obszaru planu zgodnie z systemem obowiązującym na obszarze gminy;

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego projektem planu:

- ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym poprzez:

- a) drogę oznaczoną symbolem 6.1KDR (istniejąca ul. Kowalewska), droga krajowa nr 15 relacji Inowrocław-Ostróda, projektowana ulica główna ruchu przyspieszonego,
- b) drogi oznaczone symbolami 6.1KDG, (istniejąca ul. Dworcowa), 6.2KDG (istniejąca ul. Lubicka) - ulice główne,
- c) drogi zbiorcze 3.1KDZ, 3.2KDZ;

- o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,
- d) zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług: 1.000 m<sup>2</sup>,
- e) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej: 1.000 m<sup>2</sup>,
- f) zabudowy usługowej: 1000 m<sup>2</sup>,
- g) zabudowy produkcyjnej i składowej: 3000 m<sup>2</sup>;

- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ust. 1, w celu:

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GREBOCIN**

---

- a) regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowanie stanów prawnych,
- b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- c) wydzielenia dojazdu lub dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) sytuowanie nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3
- 5) sytuowanie budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Dla terenów przeznaczonych na cele publiczne ustala się 0% stawki procentowej służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

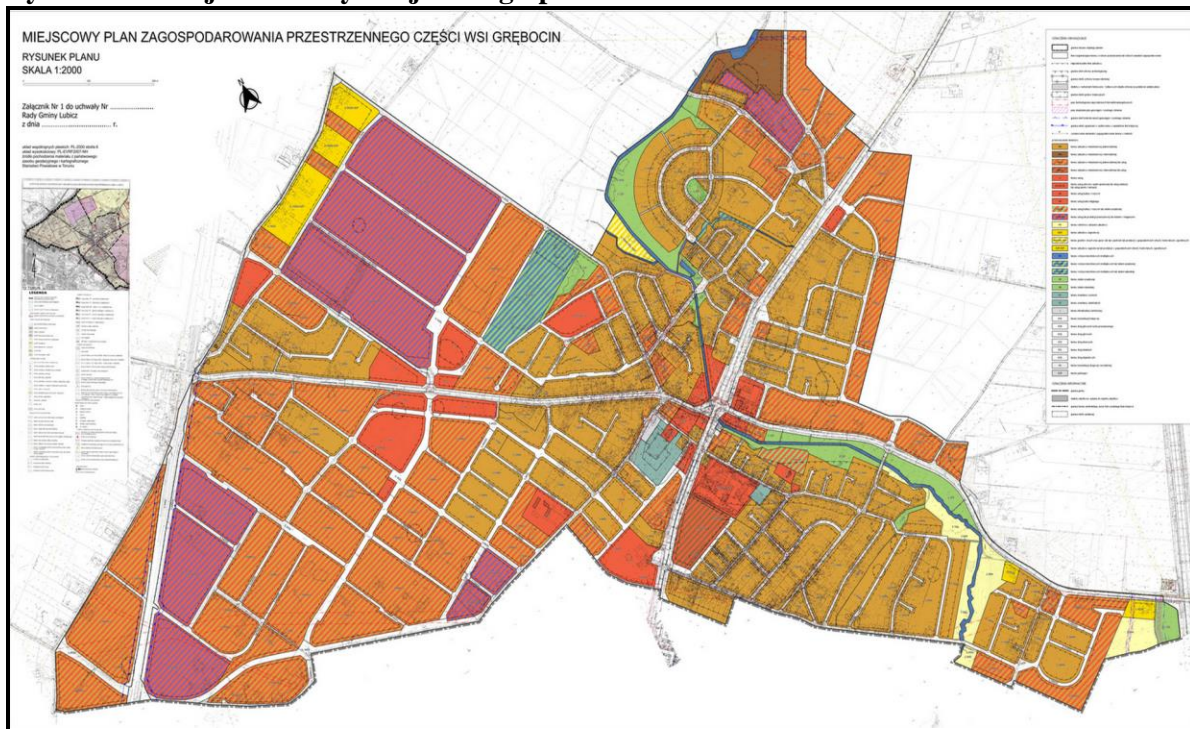
Główne ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla obszaru planu:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%, chyba że ustalenia szczegółowe ustalają inne parametry;
- 2) dla terenów, dla których występowała potrzeba ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnik ten został określony w ustaleniach szczegółowych, natomiast dla pozostałych terenów stwierdzono brak potrzeby jego określania;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01, o ile ustalenia szczegółowe nie ustalają innych parametrów;
- 4) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynikają inne parametry, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) 1,4 dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
  - b) 1,2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
  - c) 0,8 dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynikają inne wskaźniki, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12 m,
  - b) wysokość budowli służących łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych – 40 m,
  - c) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 45°;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wolnostojącą formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GREBOCIN**

7) ustala się obowiązek uwzględnienia ochrony zabudowy o wartości historyczno - kulturowej, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków, na zasadach określonych w Ustaleniach ogólnych i szczegółowych.  
Ilustruje to rysunek projektu planu miejscowego.

**Rysunek 3. Projekt zmiany miejscowego planu**



*Źródło: Rysunek do projektu zmiany miejscowego planu (wersja do wyłożenia), 2024 r.*

Jak wynika z powyższego, głównym założeniem analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania jest ustalenie przeznaczenia obszaru włączonego w jego granice, między innymi pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, tereny usługowe i produkcyjne, obiekty użyteczności publicznej, gospodarstwa rolne i tereny rolnicze, tereny zieleni i lasy oraz infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Sporządzenie planu ma również na celu stworzenie podstaw do rozwoju i realizacji przedsięwzięć przez podmioty, które lokalizują działalność na terenie gminy. Obecnie wprowadzona jest zmiana § 6 obowiązującego planu, który dość restrykcyjnie zakazuje lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem terenów C P1÷3, D P1÷3 i E P, na których ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Realizacja planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice analizowanego projektu planu będzie zgodna z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli gruntów, wyrażonych w złożonych wnioskach o sporządzenie planu miejscowego, jak również z kierunkami rozwoju tego fragmentu gminy zapisanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.

## **7. Uwarunkowania prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego**

### **7.1 Warunki sporządzenia prognozy**

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera w szczególności:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wywołać następujące skutki:

1. Odszkodowania za utratę wartości nieruchomości i ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.
2. Wykupienie lub wywłaszczenie nieruchomości do realizacji celów publicznych.
3. Obciążenia związane z budową infrastruktury technicznej.
4. Finansowanie obsługi procesów inwestycyjnych.
5. Obciążenia związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Wpływy z opłaty planistycznej.
7. Wpływy z opłaty adiacenckiej.
8. Sprzedaż praw do nieruchomości.
9. Podatki i opłaty lokalne.

### **7.2 Założenia do prognozy**

Przyjęto 10 – letni okres prognozy (lata 2024 – 2033). Wytyczne do prognozy zostały przyjęte na podstawie ustaleń planu miejscowego oraz w oparciu o informacje uzyskane w urzędzie gminy Lubicz, przy czym biorąc pod uwagę ich treść, zostały wykorzystane jako źródło informacji przy założeniu prawdopodobnego wariantu dla potrzeb obliczeń do prognozy.

### **7.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki gminy**

#### **7.3.1 Odszkodowania i wykup z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach**

Wysokość obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach w związku z uchwaleniem planu miejscowego zależy od powierzchni nieruchomości objętej wykupieniem lub odszkodowaniem i zmianą jej wartości jednostkowej.

Uchwalenie analizowanego planu miejscowego nie spowoduje zmniejszenia wartości

nieruchomości i w związku z tym nie wystąpią odszkodowania oraz wykup nieruchomości z tego tytułu.

### **7.3.2 Finansowanie obsługi procesów inwestycyjnych**

Wydatki związane z obsługą procesu inwestycyjnego (rzeczoznawcy majątkowi, projektanci, geodeci, prawnicy) nie wystąpią z uwagi na brak zakładanych odszkodowań i wykupów z tytułu utraty wartości nieruchomości i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wywołanych uchwaleniem planu miejscowego, czy wykupu gruntów pod realizację celów publicznych i ich budowę.

Przyjęto założenie jak w punkcie 7.3.1 i w prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia zmiany planu miejscowego nie szacuje się wydatków związanych z obsługą procesu inwestycyjnego.

### **7.3.3 Wydatki związane z budową infrastruktury technicznej**

Obciążenia finansowe gminy związane z budową infrastruktury technicznej przewidziane przez gminę do realizacji obejmują:

- budowę i rozbudowę dróg do parametrów docelowych,
- budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Zapisy planu w zakresie zaopatrzenia w wodę zobowiązują do podłączenia zabudowy do sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

W miarę rozwoju nowej zabudowy na obszarze planu pojawi się konieczność uzbrojenia terenu w infrastrukturę. W odniesieniu do sieci infrastruktury parametry techniczne i wielkość planowanych inwestycji ujętych w zapisach planu umożliwiają różnorodne rozwiązania, stąd trudno ustalić dokładne koszty ich realizacji. Trudnością jest także ustalenie dokładnego okresu realizacji tych inwestycji, zwłaszcza, że ich rozmiar może wykraczać poza możliwości finansowania z własnego budżetu gminy. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w projekcie planu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023r. poz. 1270 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne każdorazowo są ujęte w budżecie gminy na każdy rok.

Prognozuje się, że w dłuższej perspektywie czasowej, realizacja ustaleń projektu planu wymagać będzie rozbudowy i budowy elementów infrastruktury technicznej i drogowej, a rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. Przedsięwzięcia te wpłyną korzystnie na stan lokalnej infrastruktury analizowanego obszaru gminy, co potencjalnie poprawi również warunki życia mieszkańców wsi Grębocin.

Mając na uwadze powyższe oraz na podstawie informacji uzyskanych w gminie przyjęto założenie, że w prognozowanym okresie, nie szacuje się kosztów budowy sieci infrastruktury technicznej jakie poniesie gmina, na obszarze objętym planem.

### **7.3.4 Wykup nieruchomości pod realizację celów publicznych**

Na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu nie wystąpią wydatki na wykup nieruchomości pod realizację celów publicznych.

### **7.3.5 Koszty sporządzenia miejscowego planu**

Koszty sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania – przygotowanie materiałów wejściowych (ekspertyzy, materiały geodezyjno-kartograficzne), opracowanie



planu (prognozy skutków finansowych i oddziaływania na środowisko) zgodnie z umową szacowane są na łączną wartość 29 500 zł. Gmina poniosła wydatek na opiniowanie projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w kwocie 2 650 zł oraz na ogłoszenia w kwocie 4 311 zł.

#### **7.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy**

##### **7.4.1 Opłata planistyczna**

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.

Ustalenia zawarte w planie określają, że stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele publiczne określona została jako 0%, a dla pozostałych terenów wynosi 30%.

Na obszarze planu znajdują się tereny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), stanowiące własność komunalną oraz tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków oraz z dopuszczaniem usług zdrowia i opieki społecznej (MW), gdzie obszar stanowi własność prywatną.

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym planie miejscowym omawiane tereny włączone w granice projektu planu mają przeznaczenie dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz terenów zieleni urządzonej.

Mając na uwadze powyższe, w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem okresu 5 lat, nie prognozuje się znaczącego wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się znaczącego wpływu z opłaty planistycznej.

##### **7.4.2 Opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury**

Ten rodzaj opłaty adiacenckiej związany jest ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Na dzień sporządzania opracowania, Rada Gminy w Lubiczu nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

Wobec powyższego w prognozowanym okresie przyjęto założenie jak w pkt. 7.3.3, na skutek uchwalenia zmiany planu miejscowego nie szacuje się wpływu z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej.

##### **7.4.3 Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału**

Celem scalenia i podziału nieruchomości jest uzyskanie korzystniejszej konfiguracji przestrzennej poszczególnych nieruchomości przez ich właścicieli i użytkowników wieczystych dla właściwego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem miejscowym. Scaleniem i podziałem można objąć wyłącznie nieruchomości położone w obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym, w którym określone są szczegółowe warunki scalenia i podziału. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje możliwości uzyskania wpływów z opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału.

#### **7.4.4 Opłata adiacencka z tytułu podziału**

Opłata ta związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Podział nieruchomości polega na ewidencyjnym wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości kilku działek gruntu bez zmiany podmiotu. Podział występuje tylko wtedy, kiedy wydzielenie działek, zgodnie z planem miejscowym, następuje w granicach istniejącej nieruchomości.

Uchwałą NR XIV/127/07 Rady Gminy Lubicz z dnia 16 listopada 2007 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, ustalono wysokość stawek procentowych opłaty adiacenckiej w wysokości 30 % różnicy wartości nieruchomości.

Na dzień sporządzenia opracowania gmina nie posiada informacji o koncepcji podziału terenu na obszarze zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków oraz z dopuszczaniem usług zdrowia i opieki społecznej (MW).

W prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się znaczącego wpływu z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości na tym obszarze.

#### **7.4.5 Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy**

Gmina jest właścicielem terenów inwestycyjnych położonych na obszarze objętym analizowanym projektem planu, w obrębie terenów 4.11MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Powierzchnia terenów komunalnych przeznaczonych do zbycia stanowi 0,6290 ha.

Założenia:

- średnia wartość jednostkowa gruntu dla terenu zabudowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 120 zł/m<sup>2</sup> (netto),
- sprzedaż gruntów 100% w okresie prognozy.

Wpływy ze sprzedaży dla terenów MN

[wartość gruntu] = [oszacowana powierzchnia w m<sup>2</sup>] x [prognozowana średnia cena 1m<sup>2</sup>]

[wartość gruntu] = 6290 m<sup>2</sup> x 120 zł/m<sup>2</sup> = 754 800 zł

Na skutek uchwalenia planu miejscowego szacowane są wpływy ze sprzedaży nieruchomości komunalnych.

#### **7.4.6 Dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku dochodowego**

Podatek od nieruchomości płacą właściciele gruntów, budynków i budowli, na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 z późn. zm.). Ustawa określa kategorie nieruchomości oraz maksymalne stawki podatkowe dla każdej z nich. Stawki dla poszczególnych kategorii określa w drodze uchwały rada gminy. Organem podatkowym właściwym w sprawach podatków i opłat uregulowanych w ustawie jest wójt.

Rada Gminy Lubicz przyjęła Uchwałę nr LXIV/793/23 RADY GMINY LUBICZ z dnia 30 listopada 2023 r w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz zwolnień od tego podatku.

Do prognozy przyjęto obowiązujące w roku 2024 stawki podatkowe:

- od 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,58 zł,
- od budynków mieszkalnych lub ich części – od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 0,88 zł,

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 29,30 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Dla celu prognozy w obrębie terenu o przeznaczeniu 4.11MN-U przyjęto maksymalną wartość podatku od nieruchomości w wysokości 5490 zł za ostatni rok podatkowy, przy założeniu zrealizowania planowanej zabudowy i sprzedaży części powierzchni terenu. Powierzchnia terenów komunalnych przeznaczonych do zbycia stanowi 0,6290 ha.

Dla obszaru określonego w planie miejscowym jako 5.1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług o pow. ok 4,2 ha, przyjęto założenie, że teren zostanie w całości zainwestowany pod budownictwo wielorodzinne z usługami. Osiedle będzie realizowane etapami, a podatek będzie naliczony od piątego roku prognozy. Dla celu prognozy przyjęto, że łączny podatek od nieruchomości będącej przedmiotem zainwestowania pod budynki wielorodzinne (od gruntu i budynków), za jeden rok podatkowy, został oszacowany na wartość 166 100 zł.

Wpływy z potencjalnych przyszłych podatków od osób fizycznych i prawnych  
W niniejszej prognozie zostały pominięte wpływy z potencjalnych przyszłych podatków od osób fizycznych i prawnych jako te, które są niedookreślone lub mogą wystąpić po okresie prognozy. Dochody, o których mowa powstają w wyniku rozwoju obszaru, po zakończeniu całego procesu inwestycyjnego. Obecnie gmina nie posiada informacji na temat terminu realizacji potencjalnych inwestycji, na terenach objętych zmianą planu miejscowego. Wzrost z tytułu podatku dochodowego (PIT, CIT) jest niełatwy do prognozowania i uzależniony od ilości przyszłych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz przewidywanej ilości zatrudnionych osób. Reasumując, uchwalenie zmiany planu miejscowego przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.

#### **7.4.7 Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych**

Podatek od czynności cywilno-prawnych (opłata skarbową) jest to podatek odprowadzany od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Aktualną wysokość opłaty ustala ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z 9 września 2000 r. (D. U. z 2023 r. poz. 170 z późn.zm.). Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego, stanowią 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Zakłada się, iż nastąpi obrót nieruchomości w obrębie terenu MW-U o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym, szczególnie lokali w budynkach wielorodzinnych, a także terenów komunalnych MN-U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. W takim przypadku, zbycie nieruchomości (mieszkań) na rynku pierwotnym i terenów komunalnych nie podlega opłacie skarbowej (pcc).

Jak wynika z powyższego uchwalenie planu miejscowego nie przyczyni się do wzrostu wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych.

#### **7.5 Oszacowane wartości prognozy**

Oszacowane wartości prognozy zostały zaprezentowane w Tabeli 2.

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH  
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI WSI GRĘBOCIN**

**Tabela 2. Określenie wartości prognozy**

Wyszczególnienie	Rok prognozy										Razem z 10 lat	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Wydatki gminy związane z uchwaleniem planu miejscowego												36 461
Odszkodowania i wykup z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansowanie obsługi procesów inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki związane z budową infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykup nieruchomości pod realizację celów publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszty sporządzenia miejscowego planu	36 461	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36 461
<b>Wpływy gminy związane z uchwaleniem planu miejscowego</b>												<b>1 364 305</b>
Oplata planistyczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplata adiacencka z tytułu scalenia i podziału	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplata adiacencka z tytułu podziału	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy	0	0	322 560	195 840	236 400	0	0	0	0	0	0	754 800
Dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku dochodowego	0	0	0	0	43 875	45 350	88 545	130 070	130 070	171 595	0	609 505
Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Różnica (wpływy gminy - wydatki gminy)</b>												<b>1 327 844</b>

*Źródło: opracowanie własne.*

## 8. Wnioski końcowe

Przeprowadzona ocena efektywności ekonomicznej inwestycji, jaką jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grębocin w gminie Lubicz, przy danych założeniach wyjściowych w prognozowanym na ich podstawie scenariuszu, dała wynik korzystny.

Jak wynika z analizy ustaleń projektu miejscowego planu, głównym jego założeniem jest ustalenie przeznaczenia obszaru włączonego w jego granice, między innymi pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego, tereny usługowe i produkcyjne, obiekty użyteczności publicznej, gospodarstwa rolne i tereny rolnicze, tereny zieleni i lasy oraz infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Ponadto, plan wprowadza zmianę § 6 obowiązującej uchwały, który w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziałyujących na środowisko, za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem terenów C P1÷3, D P1÷3 i E P, na których ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Przyjęte w projekcie zmiany planu są właściwe z punktu widzenia ochrony środowiska. Optymalnym jest wyznaczenie zasięgu przestrzennego terenów (przemysłu „P”) na których dopuszczono, lokalizację przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko. Jednoczesne wprowadzenie zmian wybranych wskaźników urbanistycznych oraz ujednoczonych zasad kształtowania przestrzeni i jej zagospodarowania, na terenach włączonych w granice planu, umożliwi racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie obszaru przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą. Należy także zauważyć, że projekt planu zmienia ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem. W projekcie planu

przeznacza się na potrzeby rozbudowy układu komunikacyjnego tranzytowego łącznie około 4950 m<sup>2</sup> terenu więcej niż w obecnie obowiązującym planie. Różnica ta wynika głównie z dokonanych zmian w docelowym ukształtowaniu pasa drogowego ul. Kowalewskiej, które do projektu planu zostały wprowadzone na wniosek GDKiA. Zaś powierzchnia terenu przeznaczona do wykupu na cel budowy dróg dojazdowych w ramach realizacji zadań własnych gminy, wzrosła względem obowiązującego mpzp. o ok. 800 m<sup>2</sup>.

Zidentyfikowane elementy prognozy, które mają znaczny wpływ na jej niepewność to przede wszystkim wielkość powierzchni przeznaczonej pod inwestycję dla nowej zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej i usługowej, wpływy dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz trudny do sprecyzowania okres trwania procesu inwestycyjnego i związane z tym wydatki gminy na budowę infrastruktury. W związku z tym prawdopodobne wydatki i wpływy do budżetu gminy są ściśle związane z realizacją i rozwojem inwestycji na terenie objętym planem, w założonej perspektywie czasowej.

Realizacja planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice analizowanego projektu planu będzie zgodna z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli gruntów, wyrażonych w złożonych wnioskach o sporządzenie planu miejscowego, jak również z kierunkami rozwoju tego fragmentu gminy zapisanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.

## **9. Klauzule**

1. Niniejsze opracowanie jest integralną częścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy je rozpatrywać łącznie z projektem planu.
2. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań.
3. Niniejsze opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie jest operatem szacunkowym. Podane wartości w odniesieniu do powierzchni są szacunkowe.
4. Uzyskane wyniki na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń.
5. Opracowanie zawiera 21 ponumerowanych stron.