

**Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Inowrocławia dla północnego obszaru „Osiedla Uzdrawiskowego”
w mieście Inowrocław**

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2017 r.

Spis treści

Cel opracowania	3
Podstawy prawne opracowania	3
Metoda oceny skutków finansowych uchwalenia mpzp	3
Obszar opracowania	4
Zmiana planu jako uwarunkowanie prognozy	7
Projektowane formy użytkowania terenu oraz ich zmiany w stosunku do stanu dotychczasowego. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
Ocena możliwości realizacji nowego zagospodarowania jako uwarunkowanie dla skutków finansowych dla budżetu gminy	15
Prognozowane skutki finansowe dla budżetu gminy	21
Podsumowanie	22
Wykorzystane materiały i źródła	23

Cel opracowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) niniejsza prognoza ma na celu określenie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Prognoza jest więc instrumentem obrony interesów gminy w procesie planowania miejscowego – zwraca uwagę na koszty i zyski dla budżetu gminy wynikające z realizacji ustaleń planu. Ma na celu racjonalizację procesu planowania przestrzennego w gminie, poprzez przekazanie informacji o finansowych skutkach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza o wydatkach wynikających ze zobowiązań budżetu gminy – przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu nie zawsze znane są lub prawidłowo interpretowane wszystkie aspekty finansowe tej decyzji.

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy jest Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z dnia 10 maja 2003 r.), która w art. 17 nakłada obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako integralnej części dokumentacji planu). Prognoza jest opracowywana, w procedurze sporządzania planu, przed uzyskaniem opinii i uzgodnień.

Szczegółowy zakres prognozy określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury nr 1587 z dnia 26 sierpnia 2003. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać 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 na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 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 proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Pomocniczy charakter przy sporządzaniu prognozy mają:

- a) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami
- b) ustawa z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym
- c) ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r o podatkach i opłatach lokalnych
- d) ustawa z dnia 15 listopada 1984 r o podatku rolnym

Metoda oceny skutków finansowych uchwalenia mpzp

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) zawsze wiąże się z powstaniem finansowych skutków dla budżetu gminy. Zakres i skala tych skutków zależna jest od rodzaju wprowadzanych funkcji, relacji tych funkcji do dotychczasowych oraz wielkości obszaru objętego planem. Bardzo istotne znaczenie mają zwłaszcza ustalenia, które wymuszają realizację zadań własnych, przede wszystkim z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, tym bardziej jeśli zachodzi potrzeba wykupu gruntów – tego rodzaju mpzp są uważane za „w największym stopniu obciążające budżety gmin”. Podkreślić jednak należy, iż często wymierne obciążenia finansowe są związane z niewymiernymi korzyściami społecznymi, czy gospodarczymi, stąd ocena finansowych skutków oddziaływania planu, nie może być jedynym, czy nawet głównym miernikiem jakości tego planu.

Uchwalenie planu może mieć dla budżetu gminy zarówno skutki pozytywne (wzrost dochodów) jak też skutki negatywne (konieczność poniesienia wydatków), przy czym obydwie rodzaje oddziaływania mogą mieć skutek natychmiastowy lub odroczone w czasie, jak też mogą być pewne lub tylko prawdopodobne (warunkowe). Biorąc więc pod uwagę złożoność uwarunkowań i generalnie długookresowe oddziaływanie uchwalenia planu miejscowego, nie jest możliwe w stosunku do wszystkich skutków i oddziaływań finansowych, jednoznaczne określenie kwot (przychodów lub wydatków), dla części możliwe jest tylko ogólne określenie ich charakteru (pozytywne / negatywne), dla części ustaleń planu dopiero w okresie kilku lat będzie w ogóle możliwe określenie bilansu (zwłaszcza w przypadku splotu oddziaływań warunkowych – możliwych).

Pozytywne skutki finansowe (przychody budżetu) uchwalenia mpzp, wiążą się najczęściej z:

1. przyrostem dochodów z podatków: gruntowego (zwłaszcza gdy następuje zmiana użytkowania z rolniczej na nierolniczą), od nieruchomości (gdy następuje zabudowa terenu), od dochodów osobistych i prowadzenia działalności gospodarczej (gdy następuje wzrost liczby mieszkańców i podmiotów gospodarczych)
2. opłat adjacencckich
3. opłat od wzrostu wartości nieruchomości
4. opłat z tytułu sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości gminnych
5. opłat za korzystanie z gminnej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i transportu zbiorowego
6. ew. innych opłat i podatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego
7. swego rodzaju „zyskiem gminy” jest też często poprawa jej wizerunku, co może mieć wpływ na ożywienie gospodarcze, napływ inwestorów, napływ nowych mieszkańców, wzrost prestiżu, wzrost zatrudnienia, poprawa ładu przestrzennego, itp. – są to niewymierne zyski dla całej gminy.

Negatywne skutki finansowe (wydatki budżetu) uchwalenia mpzp, wiążą się najczęściej z:

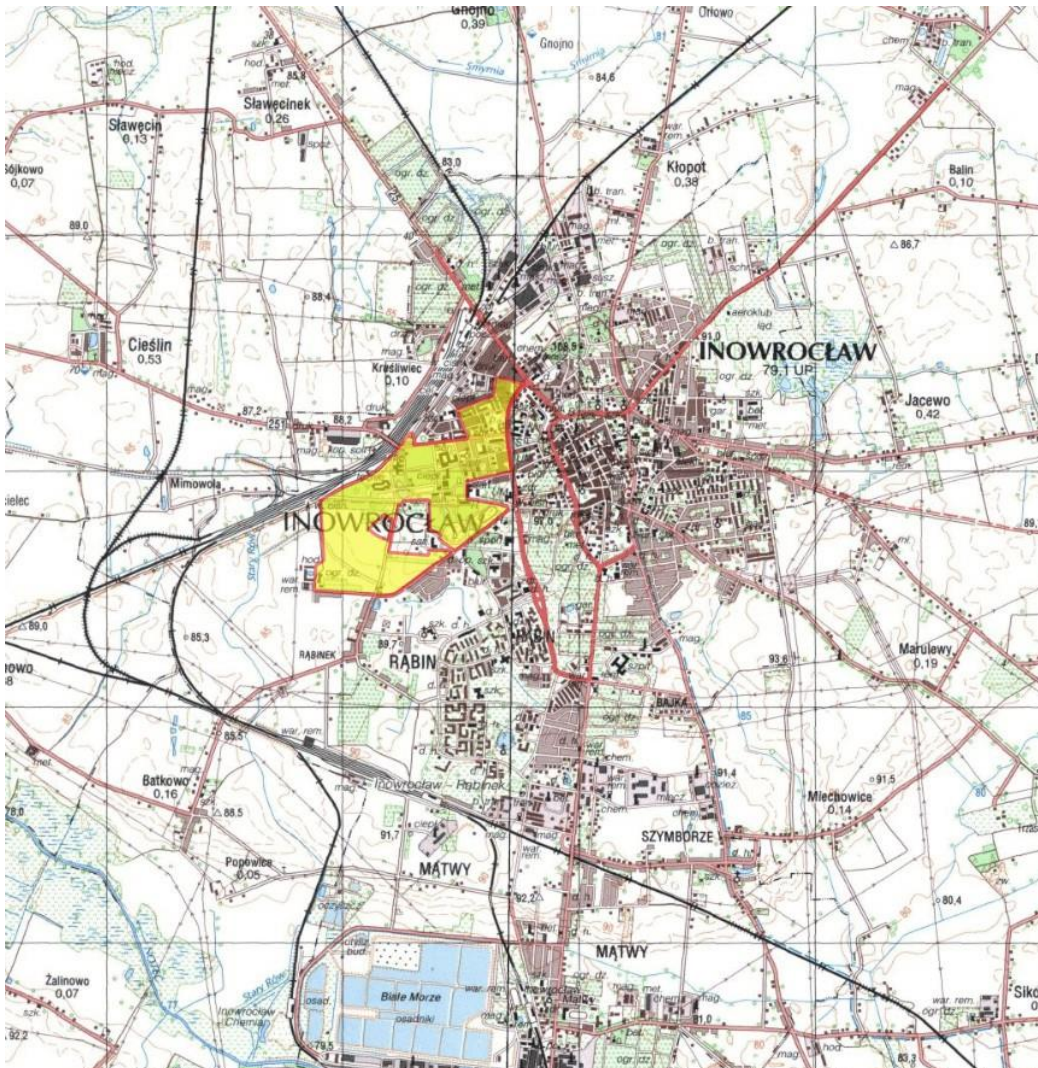
1. kosztami wykupu terenów i wypłat odszkodowań
2. realizacją elementów układu drogowo-ulicznego (w dużych miastach także zapewnienie transportu publicznego, który zazwyczaj jest deficytowy)
3. realizacją elementów lokalnej infrastruktury technicznej
4. realizacją elementów lokalnej infrastruktury społecznej oraz urządzenia przestrzeni publicznych
5. realizacją przedsięwzięć związanych z ochroną środowiska
6. analogicznie do niewymiernych korzyści, pewne rodzaje przedsięwzięć mogą skutkować niewymiernymi stratami – dotyczy to zwłaszcza inwestycji nieakceptowanych społecznie, lub niekorzystnych dla pewnych grup mieszkańców czy podmiotów gospodarczych.

Obszar opracowania

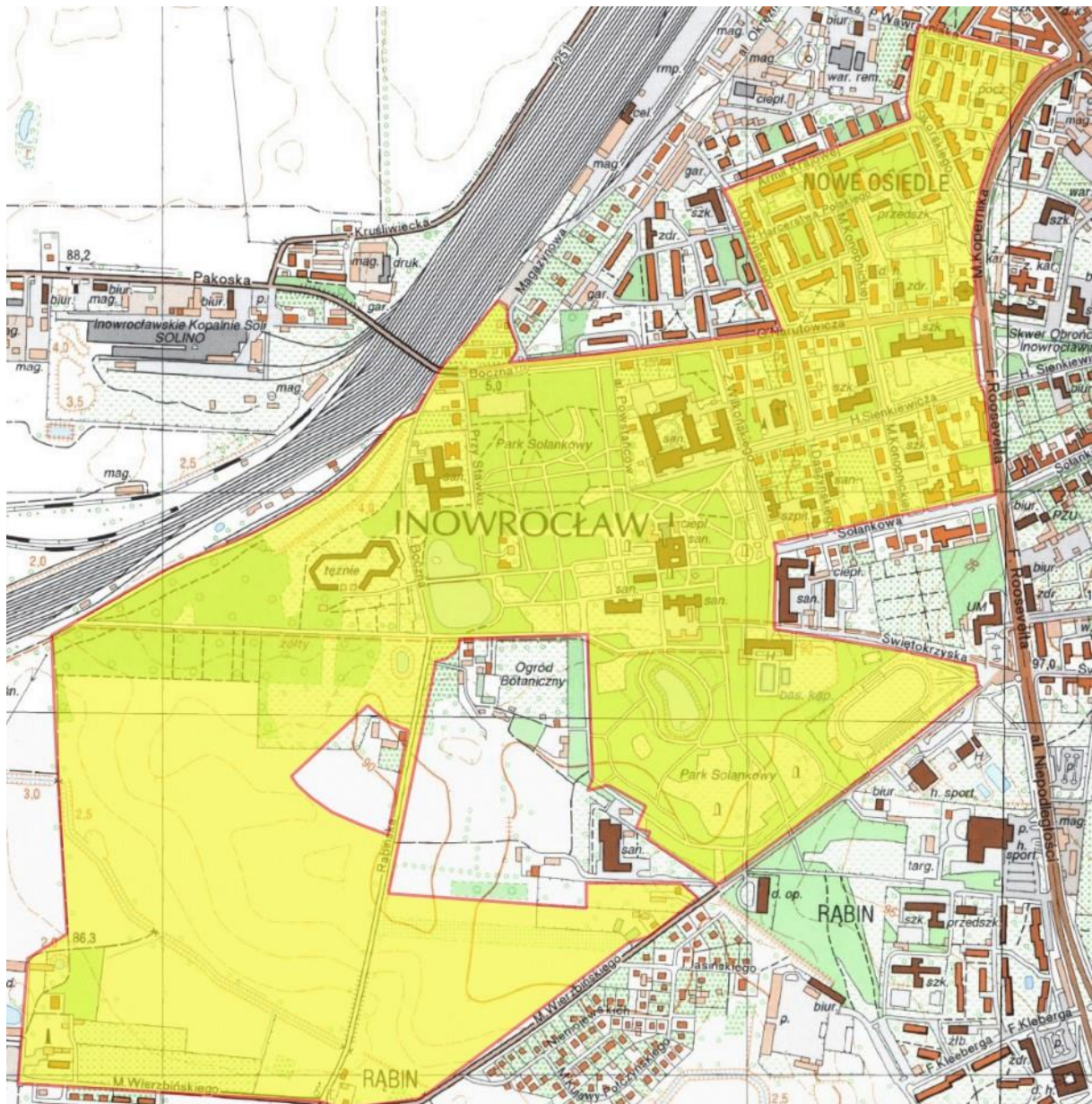
Przedmiotem analiz jest rozległy i mający nieregularny kształt teren położony w środkowo-zachodniej części miasta Inowrocław. Zawiera się pomiędzy: ul. Narutowicza, ul. Daszyńskiego, ul. Armii Krajowej, ul. Sikorskiego, ul. Wawrzyniaka, ul. Roosevelta, ul. Solankową, ul. Świętokrzyską, ul. Wierzbińskiego, zachodnią granicą parku uzdrowskiego i linią kolejową. Z terenu tego wycięty jest fragment terenu rolnego w sąsiedztwie ulicy Rąbińskiej (na południe od tężni, poza terenem parku uzdrowskiego) oraz fragment dzielnicy uzdrowskiej w rejonie sanatorium Modrzew (pomiędzy ul. Wierzbińskiego a Rąbińską).

Analizowany teren zajmuje powierzchnię około 240 ha. Rozciągłość terenu w osi północ-południe wynosi około 1,8 km a w osi wschód-zachód – około 1,7 km. Rozciągłość w najdłuższej osi – pomiędzy krańcem południowo-zachodnim, a północno-wschodnim sięga 2,5 km.

W strukturze miasta Inowrocław teren obejmuje fragment części centralnej miasta, większą część obszaru uzdrowiska (niewielka część uzdrowiska położona jest poza granicami planu) oraz fragmenty peryferyjnych osiedli (leżących w południowo-zachodniej części miasta) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przechodzące dalej w użytkowanie rolnicze.



Analizowany teren w strukturze miasta Inowrocław. Źródło podkładu mapowego: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl



Charakter zagospodarowania analizowanego terenu. Źródło podkładu mapowego: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl



Charakter zagospodarowania analizowanego terenu. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl

Zmiana planu jako uwarunkowanie prognozy

Analizowany teren w zdecydowanej większości objęty był dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obowiązują 4 plany), tylko bardzo niewielka część nie była objęta planem. Zagadnienie to zilustrowano załącznikiem graficznym.

Dotąd obowiązujące plany w rejonie analiz:

- uchwała nr XV/175/99 Rady miejskiej Inowrocławia z dnia 26 listopada 1999r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy leczenia uzdrowiskowego i Parku Solankowego w Inowrocławiu obejmujący teren położony w rejonie ulic: Prezy-

denta Franklina Roosevelta, Macieja Wierzbńskiego, Rąbińskiej i Prezydenta Gabriela Narutowicza (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 21, poz. 150, z 2008r. Nr 154, poz. 2373 oraz z 2009r. Nr 137, poz. 2562),

- uchwała nr XVIII/253/00 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 stycznia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic : Ignacego Daszyńskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Armii Krajowej, Generała Władysława Sikorskiego, Ks. Piotra Wawrzyniaka i al. Mikołaja Kopernika (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 15, poz. 93, z 2011r. Nr 139, poz. 1180),
- uchwała nr V/40/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 20 stycznia 2011r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia na czterech terenach w rejonie ul. Gen. Władysława Sikorskiego, placu Klasztornego, al. Niepodległości i ul. Lipowej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 139, poz. 1180),
- uchwała nr VII/89/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia obejmującego teren położony w obrębie ulic: al. Mikołaja Kopernika, Roosevelta, al. Niepodległości, Miechowickiego, Poznańskiej, Górniczej, Szymborskiej, Andrzeja, Św. Ducha, Średniej, Biskupa Laubitza, Dworcowej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 51, poz. 447, z 2002r. Nr 117, poz. 2404, z 2007r. Nr 34, poz. 495, z 2009r. Nr 25, poz. 487 i Nr 141, poz. 2598 oraz z 2011r. Nr 139, poz. 1180 i Nr 154, poz. 1310)

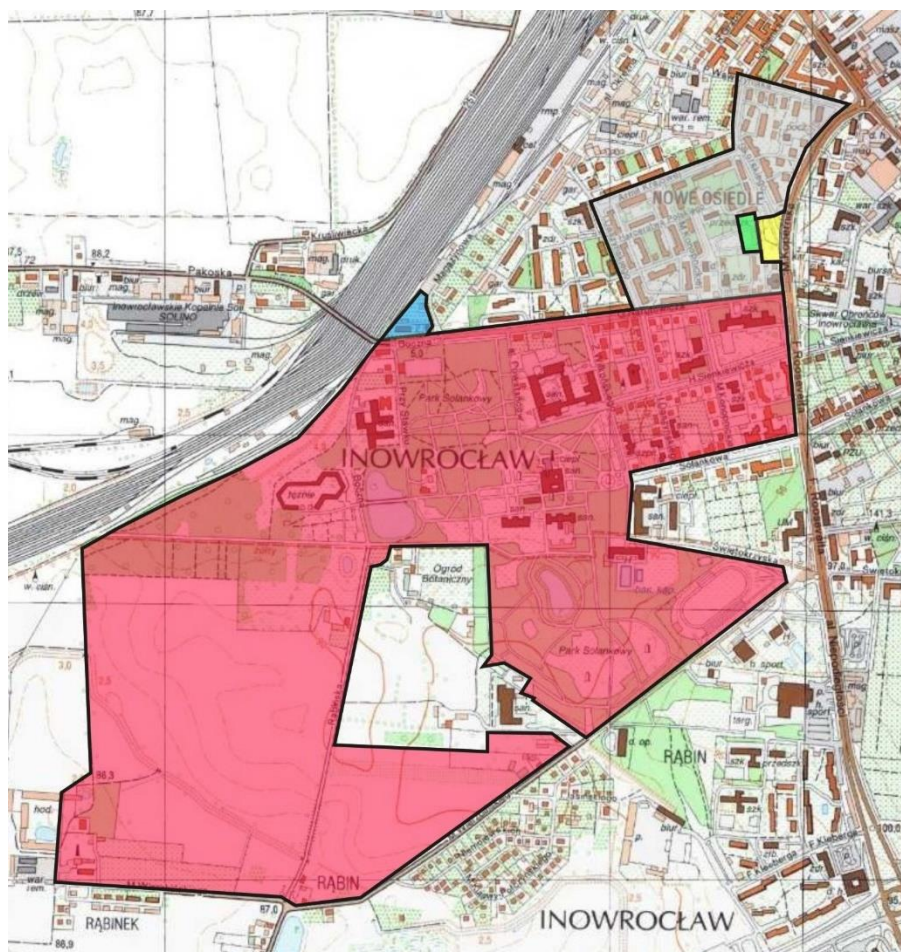
Analizując projekt planu w kontekście jego skutków dla budżetu gminy, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązujących mpzp. **Podkreślić też należy specyfikę niniejszej prognozy - wykonywana jest ona dla projektu planu dotyczącego terenów już obecnie w większości zagospodarowanych, dla którego sporządza się mpzp zmieniający ustalenia dotychczas obowiązujących mpzp. Jednak w rzeczywistości w zdecydowanej większości analizowanego terenu nie wprowadza się żadnych istotnych zmian mających wpływ na charakter zagospodarowania – są to przede wszystkim zmiany o charakterze porządkowym, związane z dostosowaniem ustaleń planu do obecnie obowiązujących przepisów, względnie do obecnie stosowanego zapisu planistycznego. Należy podkreślić, że większość analizowanego terenu była dotąd objęta planem z roku 2000, a więc silnie zdezaktualizowanym. W takim przypadku zmiany planów sporządza się dla ułatwienia prowadzenia skutecznej, sprawnej polityki przestrzennej – nawet jeśli nie wiążą się z jakimikolwiek realnymi zmianami zagospodarowania.**

W przypadku tej części analizowanego terenu, która jest obecnie objęta mpzp (a część ta stanowi zdecydowaną większość analizowanego terenu) w przeważającej mierze ma miejsce adaptacja istniejącego zagospodarowania i zachowanie obecnej funkcji – a zasady zagospodarowania nie różnią się, lub tylko nieznacznie różnią się od obecnie obowiązujących. Ma to podstawowe znaczenie dla skutków finansowych - które w takiej sytuacji są niewielkie, tym bardziej jeśli uwzględni się skalę przestrzenną terenu objętego planem.

Celem prognozy skutków finansowych dla zmiany planu jest określenie skutków, które mogą wynikać z wprowadzanych zmian do projektu planu. W kontekście zmiany planu trzeba jednak podkreślić, że zmiany planu nie można „obarczać odpowiedzialnością” za ustalenia, które zostały wprowadzone do dotąd obowiązującego (zmienianego) planu, które nie podlegają zmianie. Kluczowa dla prognozy jest więc identyfikacja zmian ustaleń.

Schemat logiki prognozy skutków finansowych

Obecny stan prawny terenu		Cel prognozy
Tereny obecnie objęte mpzp	Dla których zachowane zostaje przeznaczenie terenu	Weryfikacja, w jakim stopniu dokonane zmiany zasad zagospodarowania mogą powodować skutki finansowe
Tereny obecnie objęte mpzp	Dla których zmienione zostaje przeznaczenie terenu	Weryfikacja, w jakim stopniu dokonana zmiana przeznaczenia oraz ustanowione nowe zasady zagospodarowania mogą powodować skutki finansowe
Tereny obecnie nie objęte mpzp		„Pełna prognoza” - ocena skutków w stosunku do stanu obecnego („sprzed” sporządzenia planu)



Dotąd obowiązujące plany w rejonie analiz:

- kolor czerwony - uchwała nr XV/175/99 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 21, poz. 150, z 2008r. Nr 154, poz. 2373 oraz z 2009r. Nr 137, poz. 2562),
- kolor szary - uchwała nr XVIII/253/00 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 15, poz. 93, z 2011r. Nr 139, poz. 1180),
- kolor zielony - uchwała nr V/40/2011 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 139, poz. 1180),
- kolor żółty - uchwała nr VII/89/99 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 51, poz. 447, z 2002r. Nr 117, poz. 2404, z 2007r. Nr 34, poz. 495, z 2009r. Nr 25, poz. 487 i Nr 141, poz. 2598 oraz z 2011r. Nr 139, poz. 1180 i Nr 154, poz. 1310)
- kolor niebieski - obszar nie objęty mpzp

Źródło podkładu mapowego – usługa wms serwisu geoportal.gov.pl

Projektowane formy użytkowania terenu oraz ich zmiany w stosunku do stanu dotychczasowego. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MW/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy usługowej z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,
- zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – ZP/U,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
- zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu oraz zabudowy garażowej, o symbolu – ZP/KP/KG,
- parkingu i zabudowy garażowej, o symbolu – KP/KG,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, o symbolu – ZP/WS,
- ogrodów działkowych, o symbolu – ZD,
- zabudowy usługowej z terenem wód powierzchniowych o symbolu – U/WS,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – ZP/WS/U,
- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, o symbolu – U/C,
- teren zamknięty, o symbolu – TZ,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

Teren objęty analizowanym planem, w zdecydowanej większości objęty był dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obowiązywały 4 plany), a tylko bardzo niewielka część nie była objęta mpzp. Poniżej przedstawiono szczegółową charakterystykę zmian wprowadzanych w analizowanym planie w stosunku do ustaleń obowiązujących dotąd mpzp. **Tereny, w których wprowadzono zmiany ustaleń mające znaczenie dla skutków finansowych dla budżetu gminy, zaznaczono kolorem niebieskim.**

Tabela. Zestawienie ustaleń analizowanego projektu planu na tle ustaleń planów dotąd obowiązujących

oznaczenie i przeznaczenie terenu w analizowanym planie	przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązujących planach	charakter zmiany przeznaczenia
1MW/U	MW oraz U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
2MW	MW	brak
3U	U	brak
4MW	MW	brak
6KP/KG	KS	brak – zmiana oznaczenia związana ze zmianą sposobu oznaczania tego typu zagospodarowania
7U	U	brak
8MW	MW	brak
10ZP	ZP	brak
12MW/U	MW + U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
13MW/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
14MW/U	MW + U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
15MW	MW	brak
16U	UO	<u>jest to teren przedszkola</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
17MW	MW	brak
18MW/U	UZ	<u>jest to teren przychodni</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
19ZP	ZP	brak
20ZP	ZP	brak
21TZ	UK	<u>jest to teren kościoła garnizonowego</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
22MW/U	MW+U/MN+U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
23U	U	brak
24U	U	brak
25MW	MW	brak
26MW/U	MW + U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
27U	UO	<u>jest to teren szkoły średniej</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)

28U	UO	<u>jest to teren szkoły średniej oraz hali sportowej</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
29MW/MN/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
30MW/MN/U	MW + UZ	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
31U + 32 U	UK	<u>jest to teren kościoła</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
33MW/MN	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
34MW/MN/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
35U	UO	<u>jest to teren żłobka</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
36MW/MN/U	MW + UZ	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
37MW/MN/U	MW + UZ	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
38U	UZ	<u>jest to obiekt sanatoryjny</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
39MW/MN/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
40U	UZ + MW	<u>jest to obiekt sanatoryjny</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług) rezygnacja z dotychczas wskazywanej możliwości rozwoju mieszkalnictwa
43U + 44U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
45U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
46U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
47U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
48U	UK	<u>jest to muszla koncertowa w parku uzdrowiskowym</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
49U	UZ	<u>jest to teren hotelu</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
50ZP/WS/U	ZP	<u>jest to zasadnicza część starego parku uzdrowiskowego</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego (uwzględnienie stawów oraz prowadzonych działalności usługowych)
51U	US	<u>jest to teren kompleksu sportowego ze stadionem</u>

		zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
52U	UG	<u>jest to teren restauracji a w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przedszkole</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
53U	UZ	<u>jest to obiekt sanatoryjny</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
54U	US	<u>jest to teren kortów tenisowych</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
55MW/U	brak planu	<u>jest to teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi i zielenią przydomową w skład terenu wchodzi także nieużytek pomiędzy zabudową a terenami linii kolejowej</u>
56U/WS	UZ	<u>jest to teren zieleni na pograniczu starego i nowego parku uzdrowskiego</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego (uwzględnienie stawu)
57MW/U + 58MN/U + 59U	MN	<u>jest to teren niezbyt intensywnej zabudowy – pierwotnie wielorodzinnej i jednorodzinnej – obecnie wykorzystywanej jako zabudowa mieszkaniowa i hotelowa</u> zmiana związana z uwzględnieniem obecnego charakteru zagospodarowania – prowadzona jest tu działalność -pensjonat/hotel
60ZP/KP/KG	ZP	teren zieleni nieurządzonej w północnej części parku uzdrowskiego – obecnie wykorzystywany jako ulica obsługująca zabudowę; bliskie sąsiedztwo linii kolejowej
61U	UZ	<u>jest to teren łąki – na pograniczu starego i nowego parku uzdrowskiego</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego
62ZP/WS/U	ZP+UK+ZB+UT	<u>jest to zasadnicza część nowego parku uzdrowskiego, skrajnie południowa część nadal użytkowana jest rolniczo</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego (uwzględnienie stawów oraz prowadzonych działalności usługowych) w dotąd obowiązującym planie większość terenu 62ZP/WS/U przeznaczona była na cele zieleni parkowej. W planie ustalano między innymi, że dopuszcza się tu realizację sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej poprzedzoną opracowaniem projektu zieleni i urządzeń rekreacyjnych, a w części południowej wskazywano na konieczność urządzenia strumienia (cieku wodnego) jako integralnego składnika parku. W tej części przewidywano także „urządzenie placów będących szczególnymi dominantami projektowanego układu parkowego”. W południowo-wschodniej części obecnej jednostki 62ZP/WS/U wyznaczano teren usług kultury i precyzowano, że „projektuje się urządzenie ogrodu fauny polskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami”. W części południowo-wschodniej obecnej jednostki 62ZP/WS/U wyznaczano teren o przeznaczeniu ZB, gdzie dopuszczono „realizację niezbędnych urządzeń dla bazy zieleni obsługującej istniejący jak i projektowany Park Solankowy”
63U	UZ + ZP	<u>jest to obecnie teren wykorzystywany rolniczo (uprawy polowe)</u>

		w dotychczas obowiązującym planie około 2/3 powierzchni przeznaczano na cel realizacji „nowych obiektów pensjonatowo sanatoryjnych” a pozostałą część na cel zieleni parkowej (utworzenie nowego parku – który ostatecznie powstał, ale nie przekracza ulicy Rąbińskiej – teren 63U leży na wschód, a nowy park na zachód od ulicy Rąbińskiej)
64MN	MN + MU	brak w stosunku do większości terenu – w skrajnie północnej części wyznaczano jedną działkę o przeznaczeniu MU
65MN	MN	brak
66MN	MN	brak
67MN	MN	brak
68KP/KG	KS	brak – zmiana oznaczenia związana ze zmianą sposobu oznaczania tego typu zagospodarowania
69ZP/U	ZB	<u>jest to obecnie teren wykorzystywany rolniczo (uprawy polowe)</u> w dotychczas obowiązującym planie w części wschodniej jednostki wyznaczano teren o przeznaczeniu ZB, gdzie dopuszczono „realizację niezbędnych urządzeń dla bazy zieleni obsługującej istniejący jak i projektowany Park Solankowy” W części pozostałej wskazywano przeznaczenie UT – to znaczy usług turystycznych, gdzie dopuszczano realizację obiektów hotelowych oraz urządzeń sportów hippicznych. W części skrajnie zachodniej znajdowała się południowa część jednostki (pozostała część w ramach obecnej 62ZP/WS/U) wyznaczonej jako teren usług kultury i precyzowano, że „projektuje się urządzenie ogrodu fauny polskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami”.
70MN	MN	brak
71MW	MW	brak
73ZD + 72MN		w dotychczas obowiązującym planie zakładano realizację ogrodów działkowych – które nie zostały zrealizowane, obecnie zmniejsza się teren na cel ogrodów i wyznacza także teren na cel zabudowy MN (pozwalający na realizację 1 zabudowania) adaptację istniejącego tu dworu i parku na ośrodek kulturalny (dom pracy twórczej, ośrodek naukowy itp.) z utrzymaniem dotychczasowej funkcji mieszkalnej do czasu realizacji ośrodka kulturalnego – założenia te nie zostały zrealizowane, zmiana ma na celu usankcjonowanie stanu rzeczywistego
74ZP + 76MN + 77ZP/WS + 75MN	UK	w dotychczas obowiązującym planie zakładano adaptację istniejącego tu dworu i parku na ośrodek kulturalny (dom pracy twórczej, ośrodek naukowy itp.) z utrzymaniem dotychczasowej funkcji mieszkalnej do czasu realizacji ośrodka kulturalnego – założenia te nie zostały zrealizowane, <u>zmiana ma na celu usankcjonowanie stanu rzeczywistego</u>
85U/ZP	ZP	<u>jest to niewielki otwarty teren na pograniczu starego i nowego parku - w bezpośrednim sąsiedztwie nowo zrealizowanej pijalni wód</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego

Z powyższego zestawienia wynika, że jedynymi zmianami, które mogą nieść skutki finansowe dla budżet gminy, są:

- Wyznaczenie terenu rozwoju usług w terenie dotąd przeznaczonym dla rozwoju parku uzdrowiskowego – jest to ważna zmiana, bo stwarza możliwość poboru podatku od nieruchomości oraz udziału w podatku CIT
- Wyznaczenie terenu rozwoju usług w terenie dotąd przeznaczonym dla obsługi technicznej uzdrowiska – jest to ważna zmiana, bo stwarza możliwość poboru podatku od nieruchomości oraz udziału w podatku CIT

- Wyznaczenie terenu rozwoju mieszkalnictwa (możliwość realizacji tylko jednego zabudowania) w terenie dotąd przeznaczonym na cel ogrodów działkowych – jest to ważna zmiana, bo stwarza możliwość poboru podatku od nieruchomości, ale jednocześnie jej skala przestrzenna jest minimalna.

Ocena możliwości realizacji nowego zagospodarowania jako uwarunkowanie dla skutków finansowych dla budżetu gminy

Jakikolwiek skutki finansowe związane z dokonywaną zmianą uwarunkowań realizacji zagospodarowania będą miały miejsce tylko wówczas, gdy zaistnieje możliwość realizacji tego zagospodarowania. Jako „możliwość zaistnienia” należy rozumieć fizyczną możliwość realizacji zagospodarowania wskazywanego w planie (teoretycznie zawsze istnieje możliwość likwidacji istniejącego zagospodarowania i realizacji w jego miejsce nowego – ale w praktyce tereny istniejącego zagospodarowania, zrealizowanego zgodnie z ustaleniami planu, zwłaszcza jeśli dotyczy to zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy wielorodzinnej, nie ulegają zmianom; także w tym planie są adaptowane – plan ma tu znaczenie porządkujące, ale nie zakłada się zmiany tego zagospodarowania), natomiast jako „prawdopodobieństwo zaistnienia zmian” należy rozumieć skłonność do podjęcia działalności inwestycyjnej mającej na celu realizację określonego zagospodarowania. W przypadku analizowanego terenu zarówno zagadnienie „możliwości” jak i „prawdopodobieństwa” zaistnienia zmian w zagospodarowania, są bardzo złożone, na co składa się kilka okoliczności:

- przede wszystkim jest to teren w znacznej części zagospodarowany zgodnie z założeniami planu, a brak rezerw terenowych w ramach tych jednostek w praktyce wyklucza możliwość realizacji dodatkowego zagospodarowania obok już istniejącego (z tego powodu z dalszych analiz wyłączono terenu 40U – zaszła tu zmiana ustaleń polegająca na rezygnacji z dotychczas wskazywanej możliwości rozwoju mieszkalnictwa, ale i tak brak jest możliwości realizacji w tej jednostce jakiegokolwiek nowego zainwestowania),
- niezwykle istotny jest fakt, że w znacznej części plan obejmuje teren realizacji działalności uzdrowiskowych, wobec którego po pierwsze istnieje szereg uwarunkowań prawnych zabezpieczających przed działaniami degradującymi (dotyczy to zarówno stref ochrony uzdrowiskowej, jak i stref ochrony konserwatorskiej, w praktyce – bardzo ograniczających możliwość zaistnienia zasadniczych zmian), ale po drugie – zarządca uzdrowiska nie wykazuje żadnej woli dokonywania zmian w sposób sprzeczny z nadrzędną ideą funkcjonowania uzdrowiska (ogólnie jest to część miasta, w której wrażliwość na kwestie ładu przestrzennego i jakości środowiska jest szczególnie podwyższona),
- obostrzenia prawne związane z funkcjonowaniem uzdrowiska (strefy ochrony uzdrowiskowej) obowiązują także poza zasadniczym uzdrowiskiem (mają na celu pełnienie przez sąsiednie tereny roli buforu, chroniącego uzdrowisko – temu celowi służą strefy B i C) – a to oznacza, że obowiązują tu ograniczenia zagospodarowania nie spotykane w pozostałych częściach miasta (nie chronionych w ten sposób), a to powoduje, że warunki inwestowania w tej części miasta są trudniejsze i mogą wiązać się z ponoszeniem wyższych kosztów,
- istotnym uwarunkowaniem jest także fakt, że prawie w całości analizowany obszar był dotąd objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które ustalały przeznaczenie terenu – w zdecydowanej większości powielane w obecnie sporządzanym planie (tylko w przypadku niewielkich powierzchni nie obowiązywał dotąd plan, a w niewielkiej części, gdzie taki plan obowiązywał dokonuje się obecnie zmiany przeznaczenia) – dlatego też, w zdecydowanej większości terenu objętego analizowanym planem, funkcjonuje obecnie zagospodarowania zrealizowane zgodnie z obowiązującymi dotąd i zasadniczo podtrzymywanymi w analizowanym planie, ustaleniami w zakresie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania. Terenów gdzie

dotąd, pomimo określonego w mpzp przeznaczenia terenu, zagospodarowania takiego nie zrealizowano, a tym bardziej – gdzie obecnie przewiduje się zmianę przeznaczenia, jest niewiele – i zajmują one niewielkie powierzchnie.

W stosunku do tych części analizowanego terenu, w których wprowadza się zmiany przeznaczenia, potencjalnie istotne dla skutków finansowych, dokonano analizy możliwości i prawdopodobieństwa realizacji nowego (w stosunku do istniejącego obecnie) zagospodarowania. Wyniki przedstawiono poniżej w tabeli.

Część planu	Możliwość realizacji nowego zagospodarowania wynikająca z charakteru zagospodarowania istniejącego	Prawdopodobieństwo realizacji nowego zagospodarowania wynikające z charakteru zagospodarowania istniejącego oraz innych uwarunkowań
<p>południowo-wschodnia i południowa – w aspekcie funkcji usługowej</p> <p>obejmuje tereny wyznaczone na cele U i zbliżone (63U, 69ZP/U) oraz KP/KG (68KP/KG)</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania możliwa</u></p> <p>są to tereny obecnie niezagospodarowane – nie wykazują istotnych ograniczeń fizycznogeograficznych, ale są położone w strefie A ochrony uzdrowiskowej, co wiąże się z określonymi ograniczeniami prawnymi</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania bardzo prawdopodobna</u></p> <p>ze względu na bardzo dużą atrakcyjność lokalizacyjną, realizacja nowego zagospodarowania jest bardzo prawdopodobna – nawet pomimo istotnych ograniczeń prawnych</p>
<p>skrajnie południowo-zachodnia</p> <p>obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z parkiem (jednostki 71MW, 72MN, 73ZD, 74ZP, 75MN, 76MN, 77ZP/WS)</p>	<p><u>bardzo ograniczone</u></p> <p>teren jest zagospodarowany w sposób bardzo ograniczający realizację nowej zabudowy ; stosunkowo najbardziej prawdopodobna jest realizacja ogrodów działkowych (w jednostce 73ZD) oraz jednego zabudowania MN</p>	<p><u>zróżnicowane</u></p> <p>ze względu na charakter istniejącego zagospodarowania w praktyce brak możliwości realizacji nowego zagospodarowania MW, możliwa realizacja jednego zabudowania MN</p> <p>prawdopodobne jest natomiast urządzenie ogrodów działkowych</p>

Przeprowadzone analizy wskazują, że pomimo iż analizowany obszar – objęty procedurą sporządzenia mpzp – jest bardzo rozległy, to rzeczywiste możliwości realizacji nowego zagospodarowania są bardzo ograniczone, a więc w stosunku do większości analizowanego terenu plan ma charakter adaptujący istniejące zagospodarowanie i porządkujący oraz ujednolicający ustalenia, dotąd formułowane w aż 4 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pochodzących z różnych okresów. Plany, których zasadniczym celem jest porządkowanie ustaleń i zagospodarowania, niesłusznie uważane są za mniej wartościowe od planów wyznaczających nowe przeznaczenie terenów, a więc stwarzających szanse realizacji nowego zagospodarowania. Aktualnie sporządzane plany w stosunku do planów sprzed kilku-kilkunastu lat, cechują się stosunkowo jednoznacznym określaniem przeznaczenia terenu i znacznie większą szczegółowością ustaleń, w tym także tych dotyczących zagadnień ochrony środowiska.

W przypadku analizowanego terenu – objętego projektem planu - wskazać należy przede wszystkim 2 obszary, w których możliwa i prawdopodobna jest realizacja nowego zagospodarowania na dużą skalę przestrzenną – 63U i 69ZP/U.

Z dalszych analiz można wyłączyć teren 72MN, gdzie możliwa i bardzo prawdopodobna jest realizacja jednego zabudowania MN. Takie zagospodarowanie generować będzie dochody z tytułu podatku od

nieruchomości – jednak w przypadku zabudowy mieszkaniowej będą to wpływy rzędu 200-400 zł rocznie, a więc całkowicie pomijalne dla budżetu gminy.



Szczegółowy charakter zagospodarowania w południowej części opracowania – jest to w praktyce jedyna newralgiczna część w analizowanym planie. Analizowany plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenów 63U i 69ZP/U, a zmiana ta może skutkować rozwojem zagospodarowania – wpływającego na budżet gminy. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl

Tereny rozwoju funkcji usługowych w południowej części planu (dotyczy terenów 63U i 69ZP/U).

Są to tereny, w których potencjalnie może dojść do największych zmian w zagospodarowaniu, gdyż w stosunku do terenów 63U i 69ZP/U analizowany plan zmienia przeznaczenie terenu w stosunku do przeznaczenia formułowanego w dotąd obowiązującym planie. Są to tereny wciąż użytkowane rolniczo, a więc analizowany plan zmieni nie tylko formalne ale (jeśli dojdzie do realizacji zagospodarowania) także rzeczywiste zagospodarowanie tych terenów. Podkreślić należy, że ze względu na wprowadzaną zmianę przeznaczenia oraz realną możliwość realizacji ustaleń planu, mają one kluczowe znaczenie dla całej dokonywanej prognozy. W praktyce – w całym tak rozległym planie - są to jedyne tereny, dla których prognozuje się możliwość powodowania skutków finansowych.

Są to tereny o dosyć dużej powierzchni: 69ZP/U – ok. 6,3 ha, 63U – około 6 ha. W dotychczas obowiązującym planie, teren 63U był w około 2/3 powierzchni przeznaczany na cel realizacji „nowych obiektów pensjonatowo sanatoryjnych” a pozostała część na cel zieleni parkowej (utworzenie nowego parku – który ostatecznie powstał, ale nie przekracza ulicy Rąbińskiej – teren 63U leży na wschód, a nowy park na zachód od ulicy Rąbińskiej). Z kolei teren 69ZP/U w dotychczas obowiązującym planie w części wschodniej objęty był jednostką o przeznaczeniu ZB, gdzie dopuszczono „realizację niezbędnych urządzeń dla bazy zieleni obsługującej istniejący jak i projektowany Park Solankowy”. Znaczna część terenu 69ZP/U przeznaczana była dotąd na cel UT – to znaczy usług turystycznych, gdzie dopuszczano realizację obiektów hotelowych oraz urządzeń sportów hippicznych. W części skrajnie zachodniej

znajdowała się południowa część jednostki (pozostała część w ramach obecnej 62ZP/WS/U) wyznaczanej jako teren usług kultury, dla której precyzowano, że „projektuje się urządzenie ogrodu fauny polskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami”. W przypadkach obydwu terenów w świetle obowiązujących przepisów dotyczących stref ochrony uzdrowiskowej, a także w kontekście już zrealizowanego zagospodarowania, dalsze utrzymywanie takiego przeznaczenia było bezcelowe, gdyż wybrany sposób zagospodarowania parku raczej wyklucza możliwość jego poszerzenia (przy obecnie prezentowanym potencjalne dalsze jego poszerzenie nie wydaje się celowe), a realizacja planowanej bazy obsługi zieleni straciła sens. Podkreślić należy następujące kluczowe uwarunkowania realizacji nowego zagospodarowania w jednostkach 69ZP/U i 63U:

- jednostka 69ZP/U jest rozległa – co nawet przy nałożonych w strefie A ochrony uzdrowiskowej ograniczeniach stwarza możliwość poszukiwania różnych lokalizacji dla usług w jej obrębie, ale nie jest pożądane by były one lokowane poza częścią wschodnią,
- obydwie jednostki są pozbawione zadrzewień, które stanowiłyby ewentualną przeszkodę dla racjonalnego zagospodarowania – jest to ważne uwarunkowanie, bo w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której leżą jednostki 63U i 69ZP/U zakazuje się wyrębu drzew leśnych i parkowych,
- obydwie jednostki cechują się równinną rzeźbą i korzystnymi warunkami posadawiania zabudowy – pod tym względem nie wykazuje się żadnych ograniczeń, – jest to ważne uwarunkowanie, bo w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której leżą jednostki 63U i 69ZP/U zakazuje się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska,
- w stosunku do terenu 63U w analizowanym projekcie planu (w ustaleniach ogólnych i szczegółowych) ustala się:
 - wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 14,0m;
 - dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,5 ha;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
 - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4;
 - teren znajduje się w strefie ochrony uzdrowiskowej A;
 - teren znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji;
 - na terenie znajduje się strefa „W” ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu
 - nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Inowrocław zgodnie z przepisami odrębnymi – przy czym wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - wymagane jest aby uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki i nie wpływała negatywnie na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- w stosunku do terenu 69ZP/U w analizowanym projekcie planu (w ustaleniach ogólnych i szczegółowych) ustala się:
 - wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 14,0m;
 - dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,5 ha;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 65%;
 - powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
 - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4;
 - teren znajduje się w strefie ochrony uzdrowskiej A;
 - w przypadku przełożenia istniejącej linii elektroenergetycznej nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać,
 - nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestrowej lotniska Inowrocław zgodnie z przepisami odrębnymi – przy czym wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - wymagane jest aby uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki i nie wpływała negatywnie na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- Obydwa tereny (63U i 69ZP/U) wskazywane na cele usług znajdują się w strefie A ochrony uzdrowskiej, a dodatkowo teren 63U znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji (wśród ograniczeń tu obowiązujących, dla tej konkretnej lokalizacji istotne znaczenie ma zakaz powstawania dominant widokowych w tym budowli wielokondygnacyjnych, wielkoformatowych tablic reklamowych itp.). Z racji położenia w strefie A, nakłada się tu następujące istotne zakazy w zagospodarowaniu – w kontekście wskazywanej funkcji usługowej:
 - zakaz prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
 - zakaz lokalizowania trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne,
 - zakaz lokalizowania stacji paliw, punktów dystrybucji produktów naftowych, nawozów sztucznych, składowisk odpadów stałych i płynnych, składów opału;
 - zakaz lokalizowania nowych oraz rozbudowa istniejących punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych,

- zakaz lokalizowania nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów,
- zakaz lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów
- zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m² z obiektami towarzyszącymi
- zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z odrębnymi przepisami, w szczególności takich, jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie ryb, garbarnie,
- zakaz lokalizowania i uruchamianie stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko, uruchamiania punktów dystrybucji i składowanie środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
- zakaz prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę stosunków gruntowo-wodnych,
- zakaz prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- zakaz prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu
- niezwykle ważnym uwarunkowaniem będzie obsługa komunikacyjna terenu 63U z ulicy Rąbińskiej, co potencjalnie może oznaczać wprowadzanie dużych potoków ruchu w bezpośrednie sąsiedztwo jednostki 62ZP/WS/U – czyli nowego parku uzdrowskiego, obszaru o dużych walorach dla rekreacji.

Przeprowadzona analiza zasad zagospodarowania w ramach jednostek 63U i 69ZP/U wskazuje, że zarówno ustalenia planu, jak i ograniczenia nakładane przez przepisy szczególne, w bardzo wysokim stopniu ograniczają intensywność zagospodarowania i rodzaje prowadzonych działalności. Ma to wpływ na skutki finansowe ponieważ bezpośrednio oddziałuje na skalę dochodów z tytułu podatków od nieruchomości.

Optymalne byłoby, gdyby jednostka 63U pełniła „funkcję buforową” – „płynnego przejścia” pomiędzy zagospodarowaniem o charakterze typowo miejskim, a obszarem uzdrowiska. W szczególności pożądana byłaby realizacja działalności służących rekreacji, wypoczynkowi, usługom zdrowotnym (wellness, spa, siłownie, rehabilitacja, itd. wraz z ewentualnym zapleczem handlowym z tej dziedziny oraz zapleczem gastronomicznym), dzięki czemu zagospodarowanie to mogłoby być wykorzystywane zarówno przez kuracjuszy, jak i mieszkańców miasta, a nie byłoby postrzegane jako kolizyjne dla funkcji uzdrowskiej. Inną formą działalności usługowych, bardzo dobrze pełniących opisaną wcześniej rolę buforową, byłyby działalności kulturalne. Jeszcze innym w pełni akceptowalnym rodzajem działalności – nawiązującym do ustaleń obecnie obowiązującego planu, byłaby realizacja zabudowy o charakterze sanatoryjnym (związanej z funkcją zdrowotną) lub pensjonatowym (prowadzenie komercyjnej działalności usługowej dla ludności korzystającej ze świadczeń uzdrowskich poza systemem ubezpieczeń zdrowotnych). Dla terenu 63U przyjęto wskaźnik wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, co oznacza, że przy powierzchni tego terenu przekraczającej 6 ha, zagospodarowanie może dotyczyć nawet około 4 ha. W przypadku terenu 69ZP/U powierzchnia teoretycznie możliwego zagospodarowania wynosi około 2 ha.

Prognozowane skutki finansowe dla budżetu gminy

W stosunku do terenów 63U oraz 69ZP/U dokonano symulacji możliwych dla budżetu gminy skutków finansowych będących skutkiem wprowadzanych w planie zmian. Odniesiono się tu do różnych kategorii możliwych zmian.

a) dochody gminy z tytułu podatków

Najważniejsze bezpośrednio zmiany będą spowodowane możliwością rozwoju komercyjnych działalności usługowych w terenach, które dotąd były przeznaczane na usługi niekomercyjne. Potencjalna skala możliwej do realizacji zabudowy jest bardzo duża, bowiem łącznie dotyczy to terenów o powierzchni około 6 ha. W praktyce wydaje się pewne, że zagospodarowanie, które zostanie w tych terenach faktycznie zrealizowane będzie stanowiło tylko ułamek tej potencjalnej wartości maksymalnej. Wynika to z faktu bezpośredniego sąsiedztwa uzdrowiska i dbałości o ład przestrzenny tego sąsiedztwa, jak też ograniczonego popytu na różnego rodzaju działalności w tej części miasta.

Nowa zabudowa będzie opodatkowana podatkiem od nieruchomości. Kwestie podatków od nieruchomości regulowane są przez uchwały Rady Miejskiej. W mieście Inowrocław w okresie od orku 2013 zachowano stawki podatków bez zmian i obowiązuje następująca wysokość rocznych stawek podatku (w zakresie istotnym dla analizowanego terenu):

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,85 zł od 1 m² powierzchni,

2) od budynków lub ich części:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 22,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

3) od budowli - 2% ich wartości.

Warto zauważyć, że podatek od budynków użytkowanych na cele gospodarcze jest 27-krotnie wyższy, niż podatek od gruntów przeznaczonych na te cele. Oznacza to, że realizacja zabudowy zawsze będzie powodować znaczący wzrost dochodów - choć oczywiście przy małej powierzchni zabudowy także wartość bezwzględna dochodu będzie mała.

Powierzchnie wyznaczane na rozwój usług są potencjalnie bardzo duże, choć trudno w sposób odpowiedzialny prognozować jaka ich część realnie może być zagospodarowana. Jest to kluczowe uwarunkowanie, bo każdy 1 tys. m kwadratowych powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych generuje dochody rzędu prawie 23 tysięcy złotych rocznie, a potencjalne tereny rozwoju usług wynoszą kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych.

Należy także zauważyć, że ze względu na specyfikę położenia analizowanych terenów, pewna część działalności tu prowadzonych może być opodatkowana znacznie niżej – bo nie w wysokości 22,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, a w wysokości 4,62 zł od 1 m² powierzchni użytkowej, jak ma to miejsce w przypadku zabudowy zajętej na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania

świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętej przez podmioty udzielające tych świadczeń.

Bez względu na rodzaj prowadzonych działalności, bardzo realne są wpływy rzędu od kilkudziesięciu do kilkuset tysięcy złotych. Nawet w skali budżetu tak dużego miasta są to dochody, których nie można określić mianem pomijalnie niskich. Oczywiście w dotychczasowym stanie (przy obecnych ustaleniach planu) także możliwe byłoby wpływu do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości – ale ich skala byłaby znacznie mniejsza.

Gmina partycypuje w podatku dochodowym odprowadzanym przez podmioty prawne (CIT – udział ten wynosi 6,71% wpływów CIT generowanych przez podmioty zarejestrowane na terenie gminy). Projekt planu stwarza warunki dla rozwoju działalności gospodarczych, na zauważalną skalę. Jednak w przypadku podatku CIT to nie powierzchnia zajęta przez działalności gospodarcze, a generowane dochody mają kluczowe znaczenie dla wysokości podatku. To zagadnienie jest całkowicie nieprzewidywalne.

b) wydatki gminy na infrastrukturę

Plan nie wprowadza żadnych nowych zobowiązań związanych z realizacją infrastruktury.

c) opłaty adiacenckie

Na analizowanym terenie zajdzie możliwość poboru tego typu opłaty w związku z podziałami nieruchomości. Trudno jednak przewidywać skalę zmian.

d) wykup gruntów

Plan nie wprowadza konieczności wykupu przez gminę gruntów.

e) renta planistyczna

W przypadku analizowanego terenu, zmiana planu wprowadza formalną zmianę przeznaczenia terenu. Teoretycznie może to powodować zmiany wartości gruntów na powierzchni około 6 ha. Jednak w praktyce są to zagadnienia bardzo trudno przewidywalne, bo brak precedensów dla tego typu zmian przeznaczenia terenu. Na pewno dochody z tego tytułu – jeśli w ogóle nastąpią warunki formalne do poboru renty planistycznej – nie będą znaczące.

Podsumowanie

Przeprowadzone analizy wskazują, że wprowadzane zmiany planu mają charakter przede wszystkim techniczny i porządkujący zagospodarowanie. Są bardzo istotne dla zarządzania przestrzenią gminy i mają na celu dostosowanie zasad zagospodarowania do obecnie obowiązujących przepisów - ale generalnie nie powodują istotnych skutków finansowych, bo skala przestrzenna terenów w których powstają nowe warunki realizacji zagospodarowania, jest relatywnie bardzo mała (około 5% powierzchni ogólnej, ale realna powierzchnia do zagospodarowania to około 2,5% powierzchni ogólnej). Podkreślić jednak należy, że w tym konkretnym przypadku największe znaczenie mają nie bezpośrednio finansowe skutki dla budżetu gminy, ale ekonomiczne i pozaekonomiczne skutki pośrednie, związane z wprowadzeniem aktualnych regulacji prawnych dla funkcjonowania całej dzielnicy uzdrowskiej. Uwzględniając kluczową rolę uzdrowiska w funkcjonowaniu miasta, to właśnie ustabilizowanie stanu

prawnego w aspekcie planowania przestrzennego ma największą wartość, bowiem brak odpowiednich, aktualnych regulacji prawnych stanowi potencjalnie bardzo duże zagrożenie dla degradacji uzdrowiska, czego bezpośrednie, a przede wszystkim pośrednie skutki także finansowe – byłyby potencjalnie bardzo duże. W wymiarze bezpośrednim dla budżetu gminy dokonane zmiany należy uznać za generalnie pozytywne, choć bardzo trudno szacować ich skalę (skala możliwej pomyłki sięga co najmniej rzędu wielkości), na pewno też dochody będą się zwiększały sukcesywnie na przestrzeni lat wraz z rozwojem zagospodarowania. Podkreślić jednak należy, że to nie chęć maksymalizacji dochodów budżetu gminy była podstawą sporządzenia zmiany planu i nie w tych kategoriach plan powinien być oceniany. Nawet gdyby skutki wprowadzanych rozwiązań planistycznych dla budżetu gminy byłyby negatywne, w bardzo szeroko rozumianym interesie miasta, w tym konkretnym przypadku plan powinien być przyjęty i realizowany,

Jednocześnie jednak podkreślić należy, że uchwalenie analizowanego planu nie wiąże się z zaistnieniem jakiegokolwiek ryzyka dla budżetu gminy.

Wykorzystane materiały i źródła

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu

“Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocław”

Marcin Świetlik „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, wydawnictwo „Urbanista”, Warszawa 2004

Informacje biur i agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości na terenie miasta i w województwie.

Informacje o wysokości stawek podatkowych obowiązujących w mieście Inowrocław – źródło: Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Inowrocław