

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA WSI RADZEWO, W REJONIE
ULICY KOWALSKIEJ, GMINA KÓRNIK- ETAP I**

Opracowanie:

Bartosz Wiercioch

upr. urbanistyczne ZOIU nr Z-564

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

Poznań, 2024 r.

I. WSTĘP

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zawarte w nim wartości odnoszące się do kosztów i dochodów, które potencjalnie mogą wystąpić w wyniku uchwalenia miejscowego planu, dotyczą wpływów i obciążeń budżetu Gminy Kórnik z zastrzeżeniem możliwości przeniesienia pewnych wydatków na inwestorów prywatnych lub samodzielne spółki publiczne.

Opracowanie zawiera hipotetyczne symulacje, które mogą, ale nie muszą wystąpić. Prognozy nie należy traktować, jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości gdyż celem jej jest jedynie wskazanie potencjalnych zmian w wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, nie zaś zmian w wartościach pojedynczych działek gruntu. Na podstawie kalkulacji przedstawionych w niniejszym opracowaniu nie istnieje możliwość określenia wiążących wartości dochodów gminy ani roszczeń, których wystąpienie, wysokość i skala uwarunkowane są nie tylko przepisami prawa, ale także sytuacją społeczno-gospodarczą.

II. PODSTAWA I CEL OPRACOWANIA

1. Podstawa opracowania

Podstawę do sporządzenia niniejszej prognozy stanowi procedura planistyczna wszczęta w związku z uchwałą Nr XL/531/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo, w rejonie ulicy Kowalskiej.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowią następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny

- nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555);
- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.);
 - ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 ze zm.);
 - ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 170 ze zm.);
 - ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 333 ze zm.).

2. Cel opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem obligatoryjnie sporządzanym w trakcie procedury opracowywania planu miejscowego, na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, zwanej dalej „ustawą”). Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

- 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 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Celem opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest wskazanie uwarunkowań ekonomicznych towarzyszących uchwaleniu planu. Prognoza analizuje i ocenia ustalenia planu miejscowego pod kątem ekonomicznych konsekwencji, za które odpowiada samorząd gminy, a także prognozuje

poszczególne kategorie wpływów i wydatków z budżetu gminy.

Podjęcie opracowania planu miejscowego wynika z konieczności ustalenia prawidłowych zasad zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. Szczególne znaczenie ma w tym przypadku konieczność zapewnienia ochrony terenów rolnych, w tym o wysokich klasach bonitacyjnych i wolnych dotąd od zabudowy, przed niekontrolowaną presją antropogeniczną. Zjawisko to, obserwowane z coraz większym nasileniem w ostatnich latach, związane z dynamicznym rozwojem społeczno - gospodarczym Gminy, prowadzi do chaotycznego rozwoju intensywnej zabudowy o charakterze miejskim na obszarach do tego niepredysponowanych i nie wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną. Stan taki, poza zagrożeniami o charakterze przyrodniczym i środowiskowym niesie za sobą także ryzyko rozprzestrzeniania się zwartej zabudowy w głąb terenów dotąd od niej wolnych, co w dalszej kolejności generowałoby także skutki finansowe po stronie gminy (konieczność realizacji, a następnie utrzymania dodatkowych sieci, urządzeń i obiektów infrastrukturalnych).

III. ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA

1. Granice obszaru objętego analizą

Obszar objęty planem położony jest w południowo - zachodniej części Gminy Kórnik, w obrębie Radzewo i ze wszystkich stron otoczony otwartym krajobrazem rolniczym, częściowo objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część C w gminie Kórnik, zatwierdzonym uchwałą Nr IX/92/2015 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 maja 2015 r.

2. Stan planistyczny

W analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie natomiast z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik obszar planu wchodzi w skład terenów chronionych gruntów rolnych klasy III oraz terenów gruntów rolnych

klas IV - VI.

3. Struktura własności i użytkowania gruntów

Pod względem struktury własności działki objęte opracowaniem stanowią własność osób fizycznych.

Pod względem użytkowania gruntów, obszar planu stanowią użytki rolne – grunty orne III, IV, V i VI klasy bonitacyjnej.

Analizowany jest niezabudowany i użytkowany rolniczo.

IV. GŁÓWNE USTALENIA PROJEKTU PLANU

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie pod teren rolniczy.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
- ustala się dostęp do terenu poprzez sąsiednie tereny i działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi
- dopuszcza się lokalizację: zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenu, tuneli foliowych lub szklarni o wysokości do 4,0 m, budowli rolniczych o wysokości do 8,0 m.

V. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA DOCHODY WŁASNE GMINY

1. Wpływy z podatku od nieruchomości

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z faktem, że nieruchomości objęte przedmiotowym planem stanowią grunty rolne, którymi – na mocy ustaleń tego planu nadal pozostaną – stwierdzić należy, że w myśl ww. przepisów gmina nie uzyska dodatkowych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Jedynym możliwym do uzyskania przez gminę rodzajem podatku jest podatek rolny, który – zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 ze zm.) – stanowi dochód własny gminy.

W związku z faktem, że nieruchomości objęte przedmiotowym planem stanowią grunty rolne, którymi – na mocy ustaleń tego planu nadal pozostaną – uznać należy, że dochody gminy w tym zakresie nie ulegną zmianom na skutek jego uchwalenia.

2. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży terenów należących do gminy.

3. Wpływy z renty planistycznej.

Możliwość pobrania przez gminę tzw. „renty planistycznej” uregulowane są i wynikają z art. 36 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym 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. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy renta planistyczna może być pobrana w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W odniesieniu do obszaru objętego planem nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu (na całym obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenów), w związku z czym nie przewiduje się także wpływów z renty planistycznej.

4. Wpływy z opłat adiacenckich.

Pojęcie opłaty adiacenckiej usankcjonowane jest w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), gdzie poprzez opłatę adiacencką należy rozumieć „opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości”.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

W procesie scalania i podziału nieruchomości, regulowanym przepisami Działu III, Rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenia co do wysokości, terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich winny zawierać się natomiast w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości. Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

W przypadku budowy urządzeń infrastruktury technicznej - wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy o ustaleniu wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu

wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenia przedmiotowego planu pozostają bez wpływu na dokonywanie podziałów nieruchomości. Nie generują ponadto wystąpienia nowych okoliczności stwarzających warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej lub korzystania z nowo wybudowanej drogi. Stwierdzić zatem należy, gmina nie uzyska dodatkowych wpływów z tytułu naliczenia opłaty adiacenckiej.

4. Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Podatek od czynności cywilnoprawnych uregulowany jest przepisami ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 111 ze zm.). Wśród czynności cywilnoprawnych podlegających temu podatkowi, a mających związek ze skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego należy wymienić przede wszystkim umowy sprzedaży (w tym przypadku: sprzedaży nieruchomości).

Co do zasady obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej i przy umowie sprzedaży ciąży na kupującym. Podstawę opodatkowania stanowi w takim przypadku wartość rynkowa nieruchomości. Stawka podatku od umowy sprzedaży nieruchomości wynosi 2%.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2267 ze zm.) wpływy z podatków od czynności cywilnoprawnych stanowią dochód własny gminy.

Od podatku zwolnione są m. in. jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa.

W rozpatrywanym przypadku założyć należy, że w związku z wejściem w życie przedmiotowego planu gmina nie uzyska dodatkowych dochodów z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych w stosunku do możliwych do uzyskania dochodów, które możliwe byłyby przed uchwaleniem planu.

VI. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA WYDATKI GMINY

1. Wydatki związane z wypłatą odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.

Zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1 – 3 ustawy jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja ww. roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Jeżeli zaś, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Mając na względzie fakt, że ustalenia projektu planu sankcjonują jedynie dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, tj. ich przeznaczenie będzie zgodne z dotychczasowym użytkowaniem - stwierdzić należy, że korzystanie w dotychczasowy sposób z nieruchomości objętych planem lub ich części będzie w pełni możliwe, ich wartość nie ulegnie obniżeniu, a dla gminy nie wystąpią skutki w postaci wydatków związanych z wypłatą odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.

Ustalenia zmiany planu nie rodzą również skutków w postaci konieczności wykupów gruntów przez gminę w związku z planowanym przeznaczeniem terenów pod drogi bądź inne urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Zadania własne gminy określają przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.). Wśród zadań związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wymienić należy sprawy: ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, ulic, mostów i placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, działalności w zakresie telekomunikacji czy też lokalnego transportu zbiorowego. Przepisy odrębne określają natomiast, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy.

W projekcie planu nie przewidziano budowy ani rozbudowy dróg publicznych.

VII. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH.

Założenia:

- wzrost wpływów podatku od nieruchomości (w ujęciu rocznym): brak;
- renta planistyczna: brak;
- opłaty adiacenckie: brak;
- podatek od czynności cywilnoprawnych (sprzedaż nieruchomości): brak;
- sprzedaż terenów należących do gminy: brak;
- wypłata odszkodowań, wykupy i przeprowadzenie zamian gruntów: brak;
- wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: brak.

Podsumowanie:

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia przewidywanych dochodów i obciążeń budżetu gminy, wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego, poprzez przeznaczenie obszaru nim objętego pod teren rolniczy, sankcjonują jedynie dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, tj. ich przeznaczenie będzie zgodne z dotychczasowym użytkowaniem. Z uwagi na taki zakres ustaleń projektu planu (nie powodujących zmian w faktycznych sposobach zagospodarowania terenu) - założyć można, że gmina nie

uzyska dodatkowych dochodów z tytułu jego uchwalenia, jak też nie poniesie kosztów finansowych.

Klauzule i zastrzeżenia:

- zakres zagadnień objętych prognozą i ewentualnych skutków z nich wynikających, z uwagi na specyfikę opracowania, odnosi się wyłącznie do obszaru objętego planem, wskazanego na załączniku graficznym do projektu uchwały;
- prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w prognozie może być obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie;
- szacunkowe wartości podane w niniejszym opracowaniu lub wnioski z niego płynące nie mogą stanowić podstawy do wydania jakichkolwiek decyzji o charakterze podatkowym, rozliczania roszczeń finansowych czy też ustalania wysokości odszkodowań bądź innego rodzaju opłat, które winny być określone na podstawie indywidualnych wycen dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń;
- niniejsza prognoza nie jest aktem prawnym, nie stanowi integralnej części planu miejscowego i nie podlega wyłożeniu. Pełni funkcję informacyjną dla organów stanowiących oraz wykonawczych jednostki samorządu terytorialnego na etapie sporządzania projektu planu;
- niniejsza prognoza ma charakter opinii i nie stanowi operatu szacunkowego w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555). Podane w prognozie wartości mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości wartości finansowych związanych z realizacją założeń planu.