

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Biernackiej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, Gmina Kórnik, Etap 2.

Aneks dla zmian w planie miejscowym wyodrębnionych jako Etap 2A

Opracowała: mgr inż. arch. Joanna Grocholewska

Na podstawie prognozy skutków finansowych, opracowanej przez Zofię Pluskotę, rzeczoznawcę majątkowego, nr uprawnień 5557 w czerwcu 2022 r.

Sierpień 2024 R.

SPIS TREŚCI

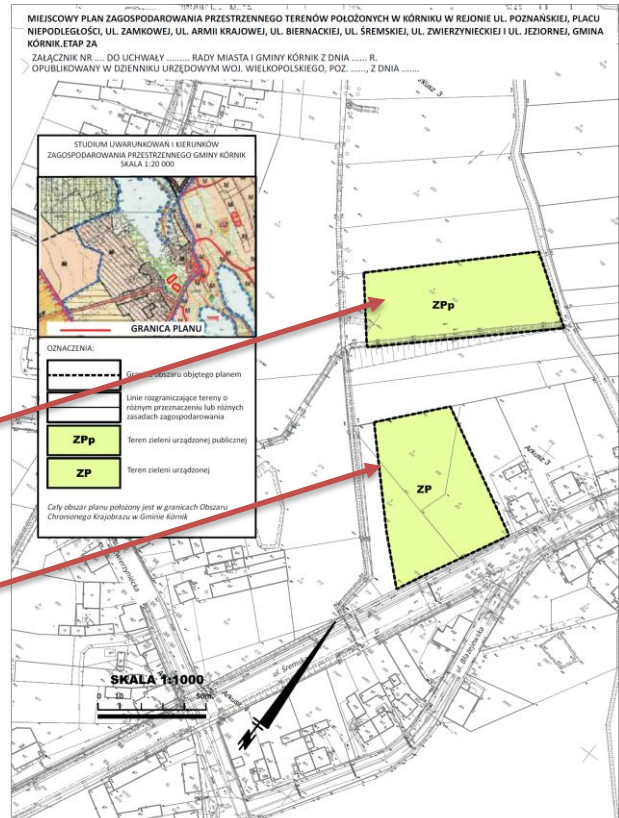
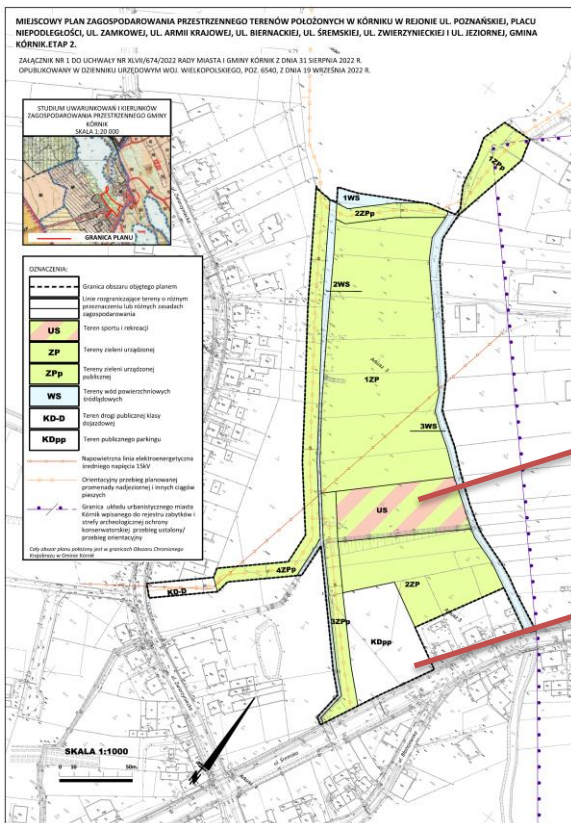
1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA.....	3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
CEL OPRACOWANIA	4
2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	4
4. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY.....	5
5. ANALIZA STANU AKTUALNEGO ORAZ PROJEKTOWANEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	5
SYTUACJA FORMALNO – PRAWNA	5
OPIS OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM – ANALIZA POŁOŻENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	5
STRUKTURA WŁASNOŚCI	6
AKTUALNE UZBROJENIE TERENU	7
AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	7
STAN FORMALNO – PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	8
OPIS PROJEKTU MPZP POŁOŻONYCH W KÓRNIKU W REJONIE UL. POZNŃSKIEJ, PACU NIERPODLEGŁOŚCI, UL. ZAMKOWEJ, UL. ARMII KRAJOWEJ, UL. BIERNACKIEJ, UL. ŚREDMKIEJ, UL. ZWIERZYNIĘCKIE I UL. JEZIORNEJ, GMINA KÓRNIK. ETAP 2A.	8
OKREŚLENIE TERENÓW PRZEWIDZIANYCH POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO	9
6. ANALIZA DOTYCHCZASOWEGO STANU PLANISTYCZNEGO ANALIZOWANEGO TERENU	9
PRZEZNACZENIE TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
OKREŚLENIE PRZEZNACZENIE TERENU W PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KÓRNIK.	9
ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ INNYCH DECYZJI LOKALIZACYJNYCH.....	9
7. PROGNOZOWANE DOCHODY GMINY WYNIKAJĄCE Z UCHWALENIA PROJEKTU MPZP.	9
PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	9
OPŁATA PLANISTYCZNA	10
OPŁATA ADIACENCKA	11
DOCHODY Z TYTUŁU PODATKU OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH	12
DOCHODY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY GRUNTÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY	12
8. PROGNOZOWANE KOSZTY GMINY WYNIKAJĄCE Z UCHWALENIA PROJEKTU MPZP.....	12
KOSZTY ZWIĄZANE Z PRZEJĘCIEM GRUNTÓW.	12
KOSZTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	12
KOSZTY ZWIĄZANE Z URZĄDZEMNIEM TERENU ZIELENI PUBLICZNEJ.....	12
KOSZTY GMINY WYNIKAJĄCE Z WYPŁATY ODSZKODOWAŃ W ZWIĄZKU Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	13
9. PORÓWNANIE PROGNOZOWANYCH DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY WYNIKAJĄCYCH Z UCHWALENIA ANALIZOWANEGO PROJEKTU MPZP	13
10. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU MPZP.....	14

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA.

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania aneksu do prognozy jest przedstawienie finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, Gmina Kórnik. Etap 2, w związku ze zmianami w projekcie planu dla części wyodrębnionej jako etap 2A.

Obszar planu miejscowego, wyodrębniony jako Etap 2, uchwalono uchwałą Nr LVII/674/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 31 sierpnia 2022 r. W wyroku Sygn. Akt IV SA/Po 424/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił częściowo uchwałę Nr LVII/674/2022 w zakresie terenu sportu i rekreacji (US) oraz terenu publicznego parkingu (KDpp). We wrześniu 2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zdecydował o podjęciu na nowo prac planistycznych dla ww. obszaru uchylonego przez WSA, który w dalszej procedurze został nazywany jako Etap 2A. Nowy projekt uwzględni stanowisko WSA wyrażone w ww. wyroku.



Porównanie rysunku planu częściowo uchylonego przez WS oraz nowego projektu planu

ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres opracowania prognozy skutków finansowych, zgodnie z §10 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, zwanego dalej rozporządzeniem), w związku z §12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) obejmuje 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 upzp;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Niniejsza prognoza została sporządzona zgodnie z art. 36, 37 i 87 upzp oraz wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r. (sygn. P58/08) oraz wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 22 maja 2019 r. (sygn. 22/16).

Zgodnie z art. 37 ust. 12 upzp w odniesieniu do zasad określenia skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Zgodnie z § 51 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) „*Przy określaniu wartości nieruchomości na potrzeby określenia skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych określa się wartość nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym*”.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono zmiany w wydatkach i dochodach gminy jakie mogą mieć miejsce w związku z uchwaleniem projektu mpzp terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, Gmina Kórnik. Etap 2A.

CEL OPRACOWANIA¹

Celem niniejszego opracowania jest wypełnienie zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W prognozie przedstawiono szacowane potencjalne dochody oraz obciążenia finansowe dla budżetu gminy jakie mogą wyniknąć z uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1145);
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295);

¹ Zgodnie z art. 17 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz 503)

- 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 ze zmianami);
- Uchwała nr XXXII/394/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Biernackiej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, gmina Kórnik
- Uchwała nr LIX/895/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 .098.2023 r. w sprawie określenie stawek podatku od nieruchomości;
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXX/343/2013 z 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich.
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXVI/261/2008 z 30 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.

4. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Biernackiej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, gmina Kórnik. Etap 2
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Biernackiej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, gmina Kórnik. Etap 2A
- Analiza funkcji terenu – stan istniejący;
- Strona internetowa Urzędu Miasta i Gminy w Kórniku;
- Geoportal gminy Kórnik - <http://kornik.e-mapa.net>;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik – uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.
- Analiza rynku nieruchomości na terenie gminy Kórnik oraz na terenie gmin powiatu poznańskiego.

5. ANALIZA STANU AKTUALNEGO ORAZ PROJEKTOWANEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SYTUACJA FORMALNO – PRAWNA

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało zainicjowane uchwałą nr XXXII/394/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Biernackiej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, gmina Kórnik.

OPIS OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM – ANALIZA POŁOŻENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren objęty planem leży w mieście Kórnik - Bnin, w rejonie ulic: Śremskiej i Zwierzynieckiej oraz rzeki Głuszynki i brzegu jeziora Kórnickiego.

Powierzchnia terenu objętego projektem planu wynosi 0,6446 ha.

Na analizowanym obszarze nie obowiązują aktualnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty planem wyznaczają:

- od strony północnej - teren Jeziora Kórnickiego

- od strony południowej – ul. Śremska oraz częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od strony południowo - wschodniej tereny działek zainwestowanych zabudową mieszkaniową, lokalizowaną od ul. Jeziornej,
- od strony zachodniej – tereny zieleni nieurządzonej.

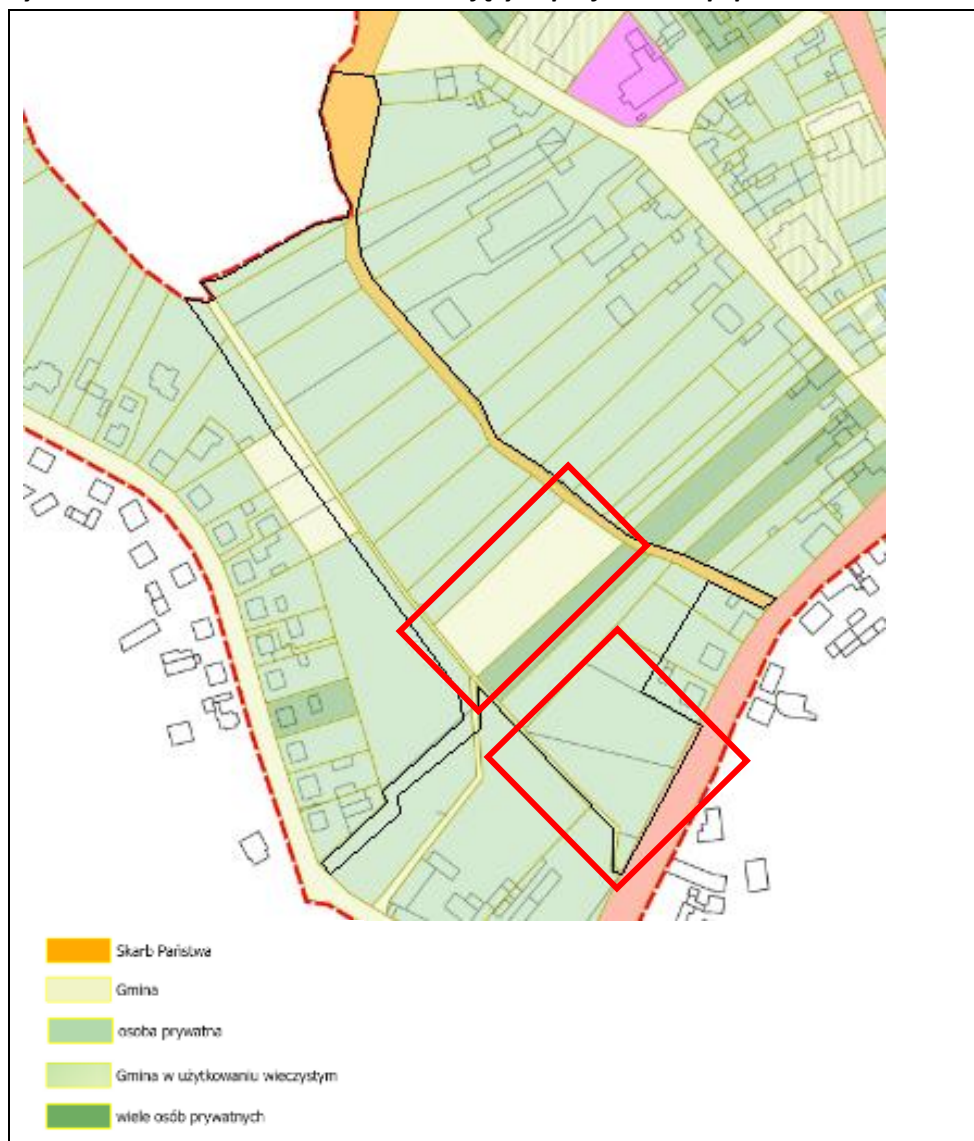
Ryc. 1 Granice opracowania mpzp.



Źródło: ortofotomapy uzyskana ze strony <https://kornik.e-mapa.net/>

STRUKTURA WŁASNOŚCI

Ryc. 2 Struktura własności terenów objętych projektem mpzp.



Czerwoną ramką oznaczono działki, dla których aktualizowane są skutki finansowe. Dz. 202 – własność gminy Kórnik, dz. 208 i 209 – własność prywatna.

AKTUALNE UZBROJENIE TERENU

Sieci infrastruktury technicznej, takie jak kanalizacja sanitarna, wodociąg, gaz, prąd, kanalizacja deszczowa, znajdują się w ul. Śremskiej przylegającej do obszaru opracowania.

AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Teren objęty planem leży w obniżeniu dolinnym jezior Kórnickich. Zachodnia granica dz. 202 biegnie zachodnim brzegiem rzeki Głuszynki. W części wschodniej znajduje się rów łączący się z jeziorem Kórnickim. Większość terenu stanowią łąki klasy VI i częściowo grunty orne klasy RV. Na dz. 202 występują rowy. Teren miejscami porastają krzewy oraz drzewa, a w sąsiedztwie wód – roślinność szuwarowa.

Teren objęty planem graniczy od zachodu z zabudową mieszkaniową. Od strony wschodniej znajdują się grunty rolne a na dalszym planie zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Na południu teren graniczy z ulicą Śremską oraz zabudową mieszkaniową.

STAN FORMALNO – PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Z otrzymanych informacji wynika, że dla terenu objętego projektem planu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę.

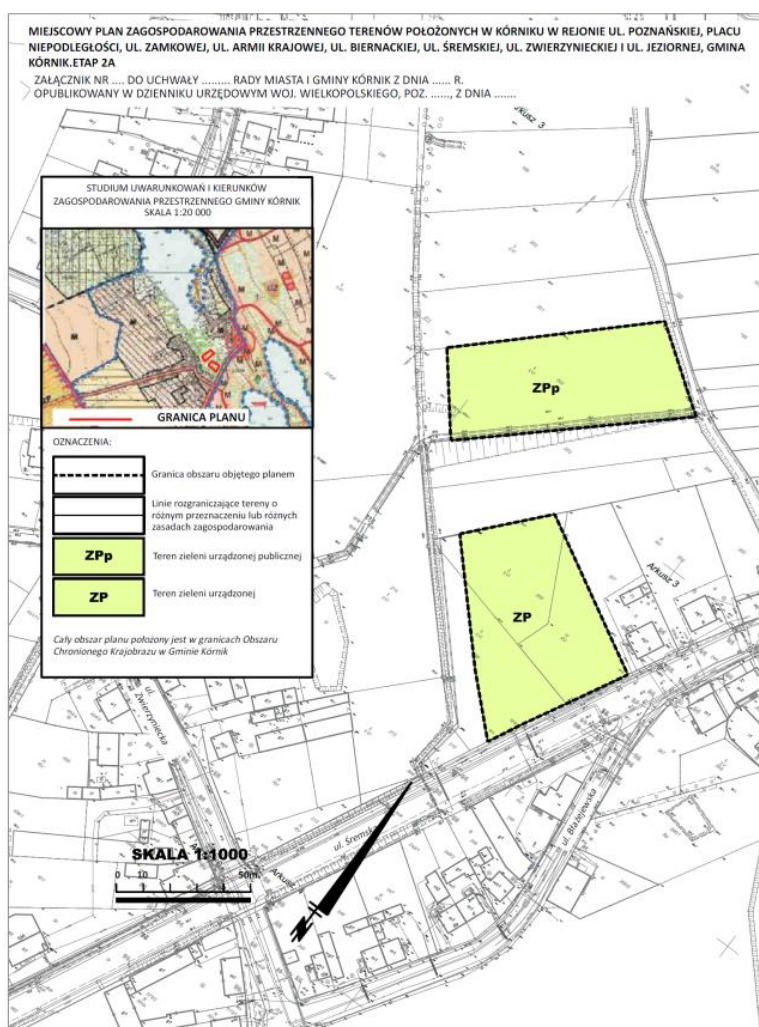
OPIS PROJEKTU MPZP POŁOŻONYCH W KÓRNIKU W REJONIE UL. POZNAŃSKIEJ, PACU NIERPODLEGŁOŚCI, UL. ZAMKOWEJ, UL. ARMII KRAJOWEJ, UL. BIERNACKIEJ, UL. ŚREMSKIEJ, UL. ZWIERYNIECKIE I UL. JEZIORNEJ, GMINA KÓRNIK. ETAP 2A.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 0,6446 ha, położony w miejscowości Kórnik, pomiędzy ul. Śremską a Jeziorem Kórnickim oraz pomiędzy rzeką Głuszynką a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie:

- teren zieleni urządzonej:
 - ZP o powierzchni: 3352,16 m²
- teren zieleni urządzonej publicznej:
 - ZPp o powierzchni: 3093,93 m²

Ryc.3 Projekt mpzp



Źródło: projekt mpzp.

OKREŚLENIE TERENÓW PRZEWIDZIANYCH POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Na terenie objętym projektem mpzp – w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Biernackiej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, gmina Kórnik, etap 2A, pod tereny publiczne wyznaczono tereny zieleni urządzonej publicznej, które stanowią własność Gminy Kórnik.

6. ANALIZA DOTYCHCZASOWEGO STANU PLANISTYCZNEGO ANALIZOWANEGO TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla analizowanego terenu nie ma aktualnie sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami. Obszar objęty planem stanowi fragment łącznika ekologicznego bez prawa zabudowy.

OKREŚLENIE PRZEZNACZENIE TERENU W PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KÓRNIK.

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętym uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr II/12/93 z 17 lutego 1993 r., analizowany teren przeznaczony jest pod tereny predystynowane pod łąki i pastwiska.

ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ INNYCH DECYZJI LOKALIZACYJNYCH

Na podstawie otrzymanych informacji wynika, że dla terenu objętego projektem planu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową lub usługową lub inną, która powodowałaby wzrost wartości nieruchomości w stosunku do aktualnego sposobu użytkowania terenu.

7. PROGNOZOWANE DOCHODY GMINY WYNIKAJĄCE Z UCHWALENIA PROJEKTU MPZP.

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Określenie wysokości podatku rolnego

Zgodnie z art. 1 ustawy z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, „*opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza*”. Zgodnie z art. 12 ustawy, „*zwalnia się od podatku rolnego: użytki rolne klasy V, VI i VIz oraz grunty zadrzewione i zakrzewione ustanowione na użytkach rolnych*”.

W granicach projektu planu znajdują się użytki rolne V i VI klasy, w związku z czym dla tych użytków nie nalicza się podatku rolnego.

Określenie prognozowanej wysokości podatku od nieruchomości, przeznaczonych pod użytkowanie inne niż rolnicze i leśne

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1170), opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Na terenie objętym planem wyznaczono tereny przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej, w tym zieleni urządzonej publicznej.

Dla gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej pobierany byłby podatek rolny – w analizowanym przypadku podatek ten nie wystąpi ze względu na niskie klasy bonitacyjne gruntów.

Reasumując: w związku z przeznaczeniem terenu objętego projektem planu pod funkcje terenów zieleni urządzonej, oraz pod tereny zieleni nieurządzonej, klasyfikowanej w przypadku podatków jako grunt rolny, nie przewiduje się wpływu dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

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.”

Zgodnie z art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r., w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995r., przepisu art.37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust.4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 upzp, opłatę planistyczną można naliczać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym dla terenu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonym Uchwałą Nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze

zmianami, jako kierunki przyszłego zagospodarowania wskazano: tereny łącznika ekologicznego bez prawa zabudowy.

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik, przyjętym uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr II/12/93 z 17 lutego 1993 r., analizowany teren był przeznaczony jako tereny predystynowane pod łąki i pastwiska.

Z otrzymanych informacji wynika, że dla terenu objętego projektem planu, nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową lub usługową lub inną, która powodowałaby wzrost wartości nieruchomości w stosunku do aktualnego sposobu użytkowania terenu.

Ustalenia projektu planu sankcjonują jedynie obecną funkcję terenu, nie wprowadzając nowego przeznaczenia.

W związku z powyższym stwierdza się, że nie występują przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej.

OPŁATA ADIACENCKA

Następstwem uchwalenia planu miejscowego mogą być działania związane z podziałem nieruchomości, ewentualnie scaleniem i podziałem oraz budową infrastruktury technicznej. Działania te powodują wzrost wartości nieruchomości, z którego gmina może skorzystać poprzez pobranie opłat adiacenckich.

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.*

Opłaty adiacenckie to opłaty o charakterze publicznoprawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków a mianowicie:

- wykonaniem infrastruktury technicznej,
- scaleniem i podziałem nieruchomości,
- podziałem nieruchomości.

Biorąc pod uwagę projektowany sposób zagospodarowania terenu, nie przewiduje się podziału działek na cele inne niż związane z wydzieleniem terenu pod zielenią urządzonej publicznie oraz pod inne cele publiczne, w związku z czym stwierdza się brak przesłanek do szacowania dochodów gminy z tytułu opłaty adiacenckiej.

Na terenie objętym planem nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, w związku z tym, nie przewiduje się kosztów dla gminy związanych z przeprowadzeniem tego rodzaju postępowania, jak również nie przewiduje się dochodów z tytułu opłaty adiacenckiej.

Dla działek objętych projektem planu, nie przewiduje się innego niż dotychczasowy sposobu skomunikowania terenów z drogami publicznymi.

Ze względu na przeznaczenie terenów przyjęte w planie, nie przewiduje się rozbudowy sieci infrastruktury technicznej dla indywidualnych odbiorców.

W związku z powyższym w analizowanym przypadku nie stwierdza się przesłanek do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy dróg lub infrastruktury technicznej.

DOCHODY Z TYTUŁU PODATKU OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

W związku ze sprzedażą nieruchomości gmina pobiera opłatę od czynności cywilnoprawnej w wysokości 2% wartości sprzedawanej nieruchomości. Na terenie objętym projektem mpzp nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych. Projektowane w planie przeznaczenia terenów utrzymują głównie obecne użytkowanie terenów lub dotyczą celów publicznych.

W związku z powyższym nie szacuje się dochodów wynikających z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.

DOCHODY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY GRUNTÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY

W granicach planu występują tereny stanowiące własność gminy, jednakże są to tereny przeznaczone w projekcie planu na cele publiczne. W związku z czym w niniejszej analizie nie szacowano dochodów gminy z tytułu sprzedaży swoich nieruchomości.

8. PROGNOZOWANE KOSZTY GMINY WYNIKAJĄCE Z UCHWALENIA PROJEKTU MPZP.

W projekcie planu wyznaczono na cele publiczne tereny pod: tereny zieleni urządzonej publicznej – ZPp. Tereny te stanowią własność gminy.

Brak konieczności wykupienia przez gminę tych gruntów od osób prywatnych.

KOSZTY ZWIĄZANE Z PRZEJĘCIEM GRUNTÓW.

Brak kosztów.

KOSZTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Teren objęty projektem mpzp, ze względu na przeznaczenie głównie pod tereny zieleni, nie wymaga uzbrojenia w sieci infrastruktury publicznej, w związku z czym w niniejszej analizie odstąpiono od szacowania kosztów w tym zakresie.

Ewentualna budowa sieci elektrycznej, będzie uwzględniona w kosztorysie związanym z realizacją tych inwestycji.

KOSZTY ZWIĄZANE Z URZĄDZEMNIEM TERENU ZIELENI PUBLICZNEJ.

Powierzchnia terenu pod zielen publiczną wynosi 3093,93 m².

Na podstawie ogólnodostępnych cenników oraz w oparciu o analizę rynku, szacuje się, że średni koszt urządzenia terenu zieleni wynosi aktualnie ok. 120,00 zł/m².

W związku z powyższym szacowany koszt realizacji inwestycji wyniesie:

$$ZPp = 120,00 \text{ zł/m}^2 \times 3093,93 \text{ m}^2 = 371\,271,60 \text{ zł.}$$

Szacowany łączny koszt budowy przyjęto na poziomie 371 271,60 zł.

Należy mieć na uwadze stale rosnące ceny materiałów budowlanych oraz indywidualne uwarunkowania terenowe związane z realizacją i inwestycji.

Ze względu na zindywidualizowany charakter tego rodzaju inwestycji, koszty jej realizacji będą uzależnione od materiałów, rozwiązań architektonicznych oraz stopnia złożoności przedsięwzięcia. W związku z powyższym ostateczne koszty urządzenia terenu ZPp mogą się istotnie różnić.

KOSZTY GMINY WYNIKAJĄCE Z WYPŁATY ODSZKODOWAŃ W ZWIĄZKU Z ART. 36 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 35 upzp „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 upzp „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37 ust. 1 żądać od gminy (...) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Zgodnie z art. 36 ust. 2 „realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.”

Zgodnie z art. 36 ust. 3 „jeżeli 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 praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Ustalenia projektu planu mają na celu zabezpieczenie funkcjonowania terenu jako łącznika ekologicznego. W obszarze przewiduje się inwestycje publiczne i obsługujące mieszkańców (zielen publiczną). Ustalenia planu, w stosunku do aktualnego sposobu użytkowania oraz przeznaczenia terenu, nie powodują w zmniejszenia wartości nieruchomości. W niniejszym planie nie przewiduje się konieczności wypłaty odszkodowań.

9. PORÓWNANIE PROGNOZOWANYCH DOCHODÓW I WYDATKÓW GMINY WYNIKAJĄCYCH Z UCHWALENIA ANALIZOWANEGO PROJEKTU MPZP

Na podstawie analizy dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Kórniku w rejonie ul. Poznańskiej, Placu Niepodległości, ul. Zamkowej, ul. Armii Krajowej, ul. Śremskiej, ul. Zwierzynieckiej i ul. Jeziornej, Gmina Kórnik. Etap 2A, stwierdza się, że bilans skutków wynikających z uchwalenia przedmiotowego planu w prognozie krótkookresowej będzie ujemny. Przewaga kosztów nad dochodami jest zdecydowana i wynikać będzie przede wszystkim z konieczności urządzenia terenów zieleni.

Pozytywne aspekty wynikające z uchwalenia przedmiotowego planu dotyczą przyszłego oddziaływania tego terenu na otoczenie.

Ze względu na dominującą w opracowywanym planie funkcję zieleni, dochody dla gminy z tytułu podatków będą porównywalne do obecnych.

Porównanie dochodów i wydatków przedstawiono poniżej w tabeli.

Tab. Zestawienie dochodów i wydatków.

DOCHÓD:		
Podatek od nieruchomości	Podatek rolny	Nie przewiduje się.
	Podatek leśny	Nie przewiduje się

	Podatek od nieruchomości	Bez zmian – w projekcie planu nie przewiduje się indywidualnych terenów inwestycyjnych .
Renta planistyczna	Grunty rolne	Uchwalenie planu stanowi kontynuację obecnego przeznaczenia i użytkowania terenu, w związku z czym nie przewiduje się dochodów z tego tytułu.
Opłata adiacencka	Podział i scalenie nieruchomości	Nie przewiduje się dochodów
	Budowa infrastruktury technicznej lub drogi	Nie przewiduje się dochodów
	Wzrost wartości na skutek podziału	Nie przewiduje się dochodów
Podatek od czynności cywilno prawnych		W planie nie wyznaczono terenów pod funkcje inwestycyjne prywatne, w związku z czym nie przewiduje się istotnych dochodów z tytułu tego podatku.
Sprzedaż terenów gminnych	Teren prywatny	Brak terenów na sprzedaż.

KOSZTY:		
Wykup terenu	Teren prywatny	Nie przewiduje się
Budowa infrastruktury technicznej	Sieć wodociągowa	Teren nie wymaga uzbrojenia.
	Sieć kanalizacji sanitarnej	Teren nie wymaga uzbrojenia.
	Sieć kanalizacji deszczowej	Teren nie wymaga uzbrojenia.
Budowa dróg		Nie przewiduje się
Realizacja innych celów publicznych		W projekcie planu przewiduje się urządzenie terenów zieleni urządzonej publicznej.
Odszkodowania wynikające z art. 36 upzp	Obniżenie wartości nieruchomości lub ograniczenia w użytkowaniu	W projekcie planu nie przewiduje się przeznaczenie terenów pod funkcje inne niż dotychczasowe.

10. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU MPZP.

Prognoza stanowi szacunkową ocenę finansową rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Projektem planu objęto obszar o powierzchni ok. 0,6446 ha.

Obszar opracowania przeznaczony jest głównie pod tereny zieleni urządzonej, w tym częściowo zieleni publicznej.

Wyznaczenie terenów pod zieleń urządzonej publicznie w sąsiedztwie planowanego ciągu komunikacji pieszej w kierunku jeziora Kórnickiego, wpływa się na poprawę atrakcyjności miejsca.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obecnie w większej części niezagospodarowany. Uchwalenie analizowanego projektu planu spowoduje wzrost kosztów gminy, wynikający z konieczności urządzenie terenów zieleni.

Na skutek uchwalenia projektu planu nie przewiduje się dochodów z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy infrastruktury technicznej lub drogi. Uchwalenie przedmiotowego planu, w odniesieniu do konkretnie tego terenu, nie spowoduje wzrostu dochodów z tytułu podatku od nieruchomości.

Pozytywnym aspektem uchwalenia przedmiotowego planu i w konsekwencji realizacja założeń przyjętych w tym planie, jest poprawa atrakcyjności tego terenu oraz terenów sąsiadujących, stworzenie nowych przestrzeni publicznych, podniesienie walorów przyrodniczo – krajobrazowych dla otoczenie, co w konsekwencji będzie sprzyjać większą atrakcyjnością terenów przyległych.

Prognozowane wyniki finansowe wykazane w analizie mogą być obarczone błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu. Koszty i zyski ukazane w opracowaniu nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu, ale będą rozłożone w czasie.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.