

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD
OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO
CZĘŚCI OBRĘBÓW: DZIEĆMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO,
GMINA KÓRNIK – ETAP 1.**

Opracowanie: Bogna Tatarkiewicz – Pawuła

Weryfikacja rzeczoznawca majątkowy Tomasz Zalecki upr. Nr 7041

2024 rok



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY
DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW: DZIEĆMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA
KÓRNIK – ETAP 1.

Spis treści

1 WSTĘP	4
2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	4
CEL OPRACOWANIA	4
ZAKRES OPRACOWANIA	4
3 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	5
4 ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	6
5 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU	6
SYTUACJA FORMALNO – PRAWNA	7
STAN ISTNIEJĄCY	10
STRUKTURA WŁASNOŚCI	12
PROJEKT PLANU	12
<i>Bilans powierzchni terenów</i>	14
<i>Ustalenia projektu planu</i>	14
6 PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY	16
PROGNOZOWANE WPŁYWY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI (WZROST PODATKU)	16
PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY	16
PROGNOZOWANE WPŁYWY Z RENTY PLANISTYCZNEJ	16
OPŁATY ADIACENCKIE	23
<i>Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości</i>	23
<i>Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej</i>	24
PROGNOZOWANE KOSZTY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ, WYKUPÓW I PRZEPROWADZENIA ZAMIAN GRUNTÓW	24
7 PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	29
KOSZTY REALIZACJI DRÓG	30
8 WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH.	31
ZAŁOŻENIA DO OCENY EFEKTYWNOŚCI	31
OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA METODĄ DYSKONTOWĄ ZA POMOCĄ ZAKTUALIZOWANEJ WARTOŚCI NETTO – NPV	33
WNIOSKI I ZALECENIA	34

1 Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu miasta.

Opracowanie może mieć wpływ na racjonalizację procesu planowania i może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności uchwalania planów, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp, itp.

Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Prognoza wykazuje potencjalne dochody generowane przez nowe zagospodarowanie z tytułu podatków, opłat: adiacenckich i planistycznej oraz sprzedaży gruntów miejskich, które w okresie horyzontu prognozy, wiążącym się z okresem cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości, szacowane są jako możliwe do osiągnięcia.

Opracowanie zawiera hipotetyczne symulacje, które mogą ale nie muszą wystąpić. Na ich podstawie nie jest możliwe określenie wiążących wartości roszczeń, których wystąpienie, wysokość i skala uwarunkowane są nie tylko przepisami prawa ale także sytuacją społeczno-gospodarczą. Obciążenia finansowe wynikające z ustaleń planistycznych szacowane są wyłącznie jako potencjalne koszty wykupów lub zmniejszenia się wartości nieruchomości. Zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe.

2 Cel i zakres opracowania

Cel opracowania

Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik – Etap 1.

Zakres opracowania¹

- bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - stanu istniejącego;
 - stanu projektowanego;
 - struktury własności.
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

¹ zgodnie z § 10 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);

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3 Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977);
- Rozporządzenie 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);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zmianami);
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami);
- Ustawa o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 kwietnia 2024 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 721).
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 170 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70);
- ustawa z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym funduszu rozwoju dróg Dz.U.2023. poz 1983 t.j. z dnia 2023.09.25
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXX/343/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2013 poz. 3177 z dnia 23. 04 2013;
- Uchwała Nr LIX/895/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 września 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.(Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2023 poz. 8869)
- Uchwała Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego część obrębów Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik.

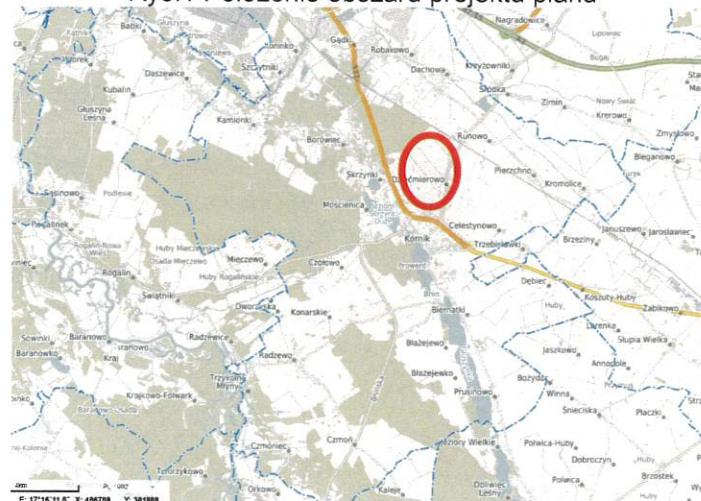
4 Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia zawarte w projekcie uchwały;
- Dane na temat rynkowych cen nieruchomości – Urząd Miasta i Gminy Kórnik;
- Dane na temat cen rynkowych wykonania infrastruktury technicznej (drogowej i sieciowej);
- „S e k o c e n b u d” Biuletyny Zagregowane 4 kwartał 2023 r.
- Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I obiekty kubaturowe
- Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. II obiekty inżynieryjne
- Biuletyn cen modernizacji i remontów BCM
- „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych I kwartał 2023” Bistyp – Drogi, Warszawa, 2023;
- Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. II obiekty inżynieryjne zeszyt 33/2019 II kwartał 2019r. Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2019;
- „Opłaty adiacenckie z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej”, Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, Biuro Koordynacji Przestrzennej, Poznań;
- „Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych” Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, PWN, Warszawa, 1998;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym, luty 2004 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”.

5 Ogólna charakterystyka terenu

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni 407,3 ha. Przez obszar opracowania przebiega fragment drogi publicznej wojewódzkiej nr 434. Poza granicami planu w odległości nie mniejszej niż około 300 m od strony zachodniej przebiega droga krajowa S11.

Rys.1 Położenie obszaru projektu planu



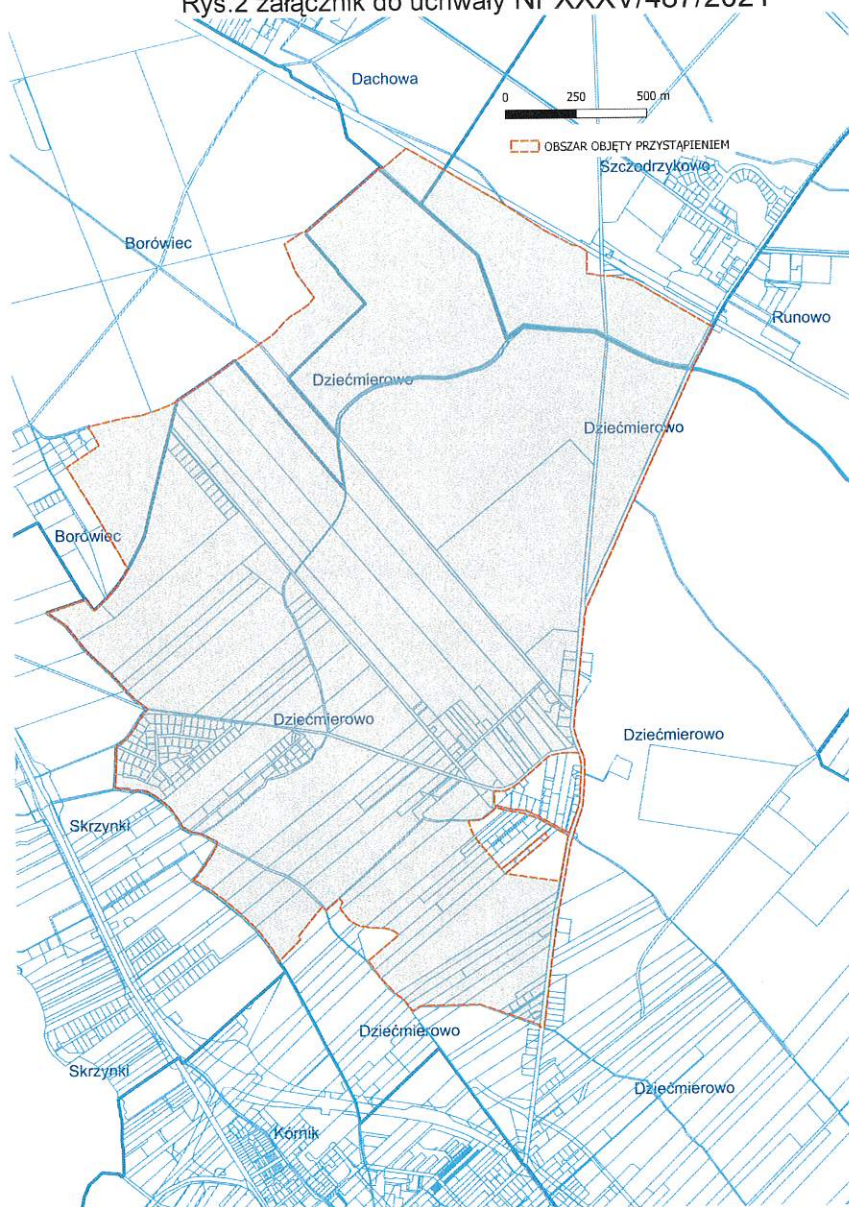
źródło: system informacji przestrzennej

Celem przystąpienia do opracowania planu było określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Sytuacja formalno – prawna

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o powierzchni 407,3 ha.

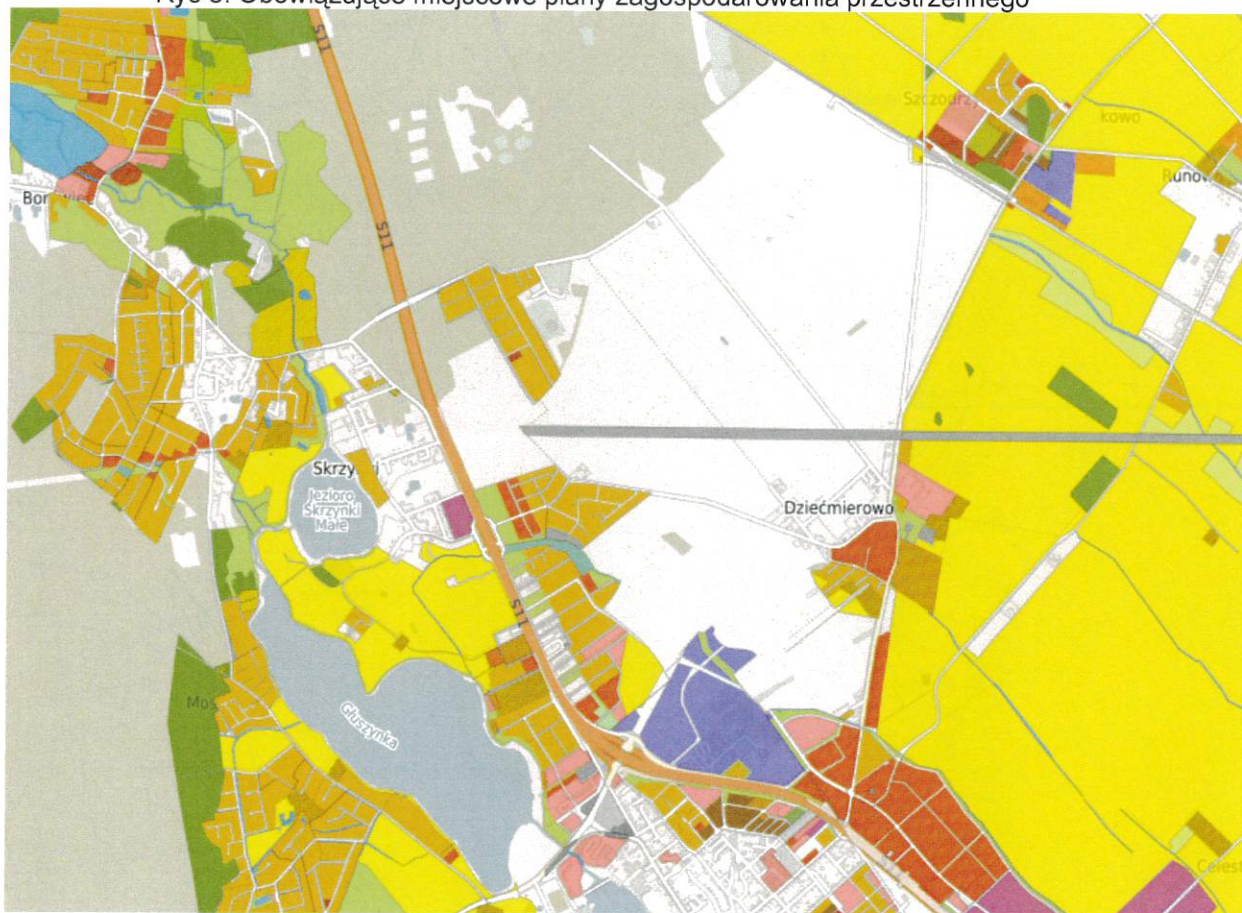
Rys.2 załącznik do uchwały Nr XXXV/487/2021



Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsiach Dziećmierowo, Runowo, Pierzchno i Kromolice, w części dotyczącej lokalizacji napowietrznej czterotorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 2 x 400 kV + 2 x 220 kV po trasie istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV Plewiska - Konin, Uchwała Nr L/627/2002 z dnia 10 października 2002r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 174 z 20 grudnia 2002 r., poz. 5347). Obowiązujący plan został objęty przystąpieniem, aby dostosować ich zapisy do aktualnych przepisów prawa oraz potrzeb społecznych. Podjęcie niniejszej uchwały miało na celu określenie zasad zagospodarowania terenu.

W uchwale Nr XXXV/487/2021 dopuszczono opracowanie planu w częściach. Z uwagi na dużą powierzchnię planu i różnorodną problematykę, w tym znaczny udział gruntów rolnych klasy III w granicach planu, które wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zdecydował o podziale planu na dwa etapy, z czego w pierwszej kolejności ma zostać opracowany plan dla gruntów rolnych nie wymagających zmiany przeznaczenia. Obszar wyodrębniony jako etap 1 ma powierzchnię ponad 296 ha.

Rys 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego



Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności kształtowania ładu

przestrzennego oraz konieczności dostosowania funkcji i intensywności dalszego zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych przedmiotowego terenu. Celem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik wskazują jako kierunek rozwoju dla obszaru szkółki usługi nauki, a dla pozostałego obszaru grunty rolne, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe. Obowiązujące Studium wskazuje także obszar wysokiej ochrony OWO, zasięg GZWP oraz przebieg istniejących drogi głównej (droga wojewódzka nr 434) i lokalnych, gazociągów wc z pasem technologicznym, linii elektroenergetycznej NN 2 x 400 kV + 2 x 220 kV oraz przebieg planowanej drogi GP.

Rys. 4 Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIU OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW: DZIECIMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA KÓRNIK – ETAP 1.

Rada Miejska w Kórniku dnia 29 grudnia 2015 r. uchwaliła „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik oraz planów miejscowych”, opracowaną zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała nr XVI/190/2015). W analizie nie wskazano obszarów, które należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podjęto ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

Stan istniejący

Obszar opracowania projektu planu (etap1 o powierzchni ok 296 ha) stanowi teren niezabudowany, położony w północno-wschodniej części gminy Kórnik, na południe od linii kolejowej nr 272 Poznań Główny-Kluczbork i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 (ulicy Dworcowej), obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borowiec, Dachowa i Szczodrzykowo.

Obszar objęty opracowaniem ma kształt nieregularny. W sąsiedztwie analizowanego obszaru zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, zagrodowa) zwartej wsi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Osiedla Owocowe Wzgórze w granicach administracyjnych wsi Dziećmierowo. Ponadto od strony północno-zachodniej graniczy z terenami zabudowy wsi Borowiec. Linia kolejowa (poza obszarem projektu) oddziela

zabudowę (mieszkaniową, usługową, magazynową) wsi Szczodrzykowo od obszaru opracowania projektu planu. Przez obszar opracowania przebiega fragment drogi publicznej wojewódzkiej nr 434. Poza granicami planu od strony zachodniej przebiega droga krajowa S11.

Przedmiotowy obszar w znacznej części użytkowany jest rolniczo. Występują tu w większości grunty orne, w niewielkiej części tereny lasów, łąki, sady. Przez analizowany obszar przepływają cieki i rowy z towarzyszącą im roślinnością drzewiastą i krzewiastą. W sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Dziećmierowo zlokalizowany jest teren Polskiej Akademii Nauk, Zakład Doświadczalny w Korniku, Szkółki Kórnickie.

We wschodniej części obszaru na działce nr 5/3 znajdują się szkółki ogrodnicze – Szkółki Kórnickie Polskiej Akademii Nauk Zakład Doświadczalny w Korniku.

Przez część obszaru opracowania i w jego sąsiedztwie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220kV i 400kV Plewiska – Kromolice, oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 oraz DN200.

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 501, 502, 560, 561, 590, 591, 592, 593, przebiegające w drodze ekspresowej S11 i ul. Dworcowej (dw nr 434) oraz linię kolejową nr 272 Poznań – Kluczbork z przystankiem Kórnik, zlokalizowanym stycznie do opracowanego planu. W drodze lokalnej oznaczonej symbolami 1KDL i 2KDL zlokalizowano ścieżkę rowerową. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące drogi stanowią również oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Rys.4 Ortofotomapa terenu opracowania

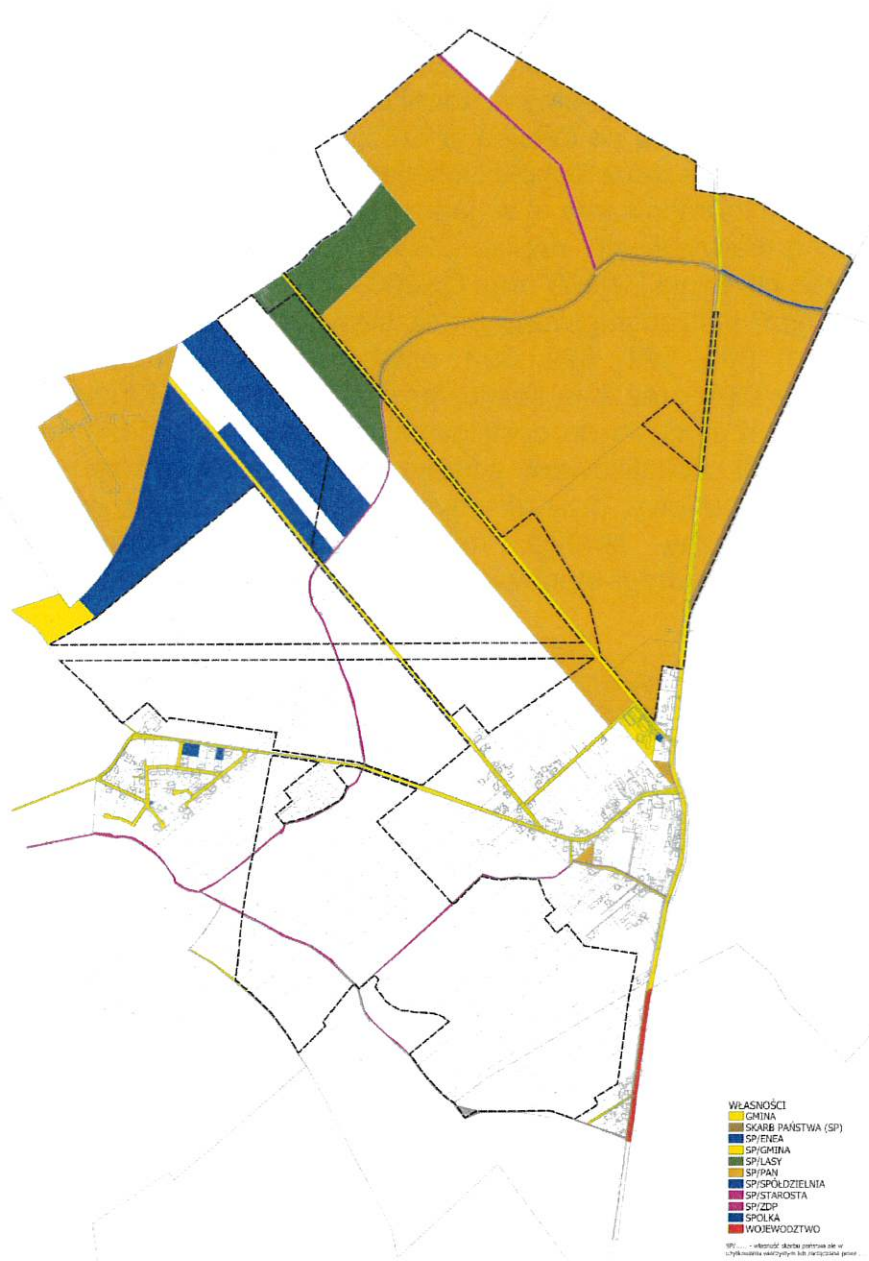


Źródło: System Informacji Przestrzennej

Struktura własności

Teren planu charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Znajdują się tu tereny należące do: Gminy, Skarbu Państwa, osób fizycznych oraz spółek handlowych.

Rys 5 Struktura własności terenów



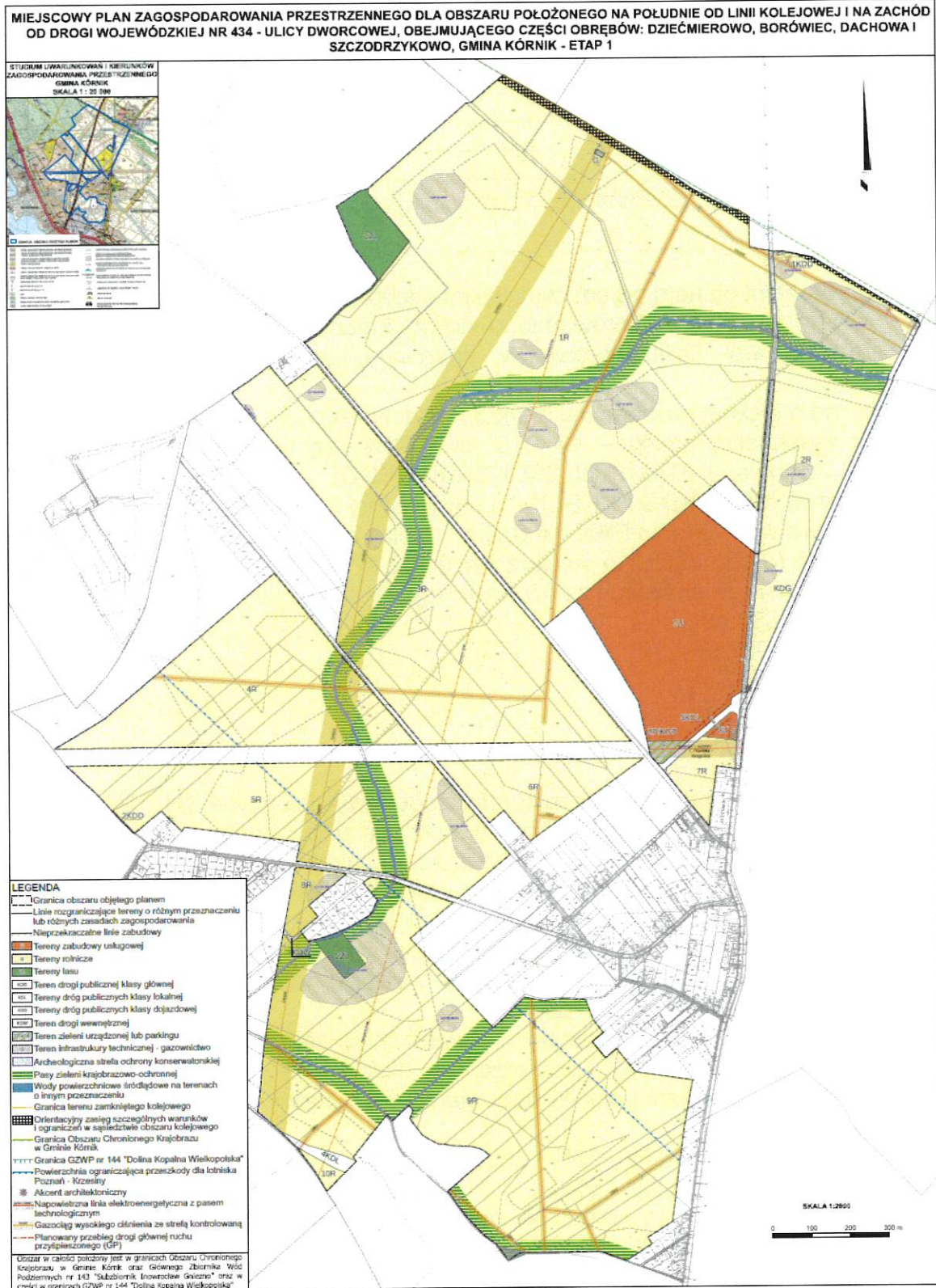
Projekt planu

W zakresie przeznaczenia terenów, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono:

- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U;
- tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R - 10R;
- tereny lasów, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL;
- tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, 1KDL - 4KDL, 1KDD, 2KDD;

- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- teren zieleni urządzonej lub parkingu, oznaczony symbolem ZP/KOP;
- teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G.

Rys. 6 Projekt planu



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBREBÓW: DZIEĆMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA KÓRNIK – ETAP 1.

Bilans powierzchni terenów

Symbol	Projektowane przeznaczenie terenów	Pow. terenu	Udział pow. terenu w granicach mpzp	Pow. terenów do wykupu
		[ha]	[%]	[m ²]
U	Tereny zabudowy usługowej	18,0347	6,08	
ZL	tereny lasów	3,0307	1,02	-
R	tereny rolnicze	271,50	91,51	-
ZP/KOP	teren zieleni urządzonej lub parkingu	0,3790	0,13	-
KDG, KDL, KDD	tereny dróg publicznych	3,6483	1,23	11 227
KDW	tereny dróg wewnętrznych	0,0487	0,02	-
G	tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo	0,0297	0,01	-
razem		296,6733	100,00	11 227

Na obszarze objętym planem przede wszystkim zachowano tereny rolnicze, tereny lasów, cieków i rowów otwartych. Wprowadzono nową zabudowę na terenach stycznych do zwartej struktury wsi Dziećmierowo w oparciu o istniejący i uzupełniony układ komunikacyjny.

Drogi publiczne o łącznej powierzchni 3,6483 ha, zlokalizowane są na terenach:

- będących własnością gminy – 11 015 m² tj.30% (są to drogi lub fragmenty dróg oznaczonych symbolami: KDG,1KDL,2KDL,3KDL, 2KDD).
- Skarbu Państwa (droga KDG i 1 KDL) – o powierzchni 14 241 m² – tj. ok. 39%
- Skarbu Państwa we władaniu PAN – 6 035 m² tj. ok 17 % ,
- osób fizycznych (droga 4KDL) o powierzchni 5 192 m² tj. 14%.

W prognozie w dalszych analizach założono wykup 11 227 m² w tym:

- droga 1KDL - 888 m²;
- droga 3KD-L - 4 967 m²;
- droga 4KDL - 5 192 m²;
- droga 1KDD - 180 m².

Ustalenia projektu planu

Na obszarze projektu planu wskazano tereny zabudowy usługowej **1U** i **2U**, dla których ustalono lokalizację budynków lub budowli w zakresie usług nauki, oświaty albo kultury. Dopuszczono także lokalizację usług towarzyszących (uzupełniających wymienione wyżej funkcje) w zakresie gastronomii oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 200m². Ponadto na terenach zabudowy usługowej dopuszczono lokalizację usług towarzyszących w zakresie sportu i rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej, z wyłączeniem szpitali. Zakazano lokalizacji usług towarzyszących w zakresie zamieszkania zbiorowego (tj. internat, hotel, hotel pracowniczy i podobne).

Na terenach zabudowy usługowej ustalono powierzchnię zabudowy działki, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną terenu, a także powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej. Parametry te kształtują się w sposób następujący:

- powierzchnia zabudowy do 35% działki budowlanej, przy czym dla usług towarzyszących, nie więcej niż 15% ;
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,7;
- wysokość zabudowy:

- budynków - nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne
- budowli – nie większą niż 15 m;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m².

Projekt planu na terenie zabudowy usługowej dopuszcza także lokalizację zieleni urządzonej, dojazdów i dojazdów oraz infrastruktury technicznej. W ustaleniach projektu na działce budowlanej na terenach zabudowy usługowej określono ilość miejsc parkingowych uzależnioną od powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na działce budowlanej, na terenach zabudowy usługowej ustalono także lokalizację miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

Dla działek budowlanych zlokalizowanych na terenie **1U** oraz stycznych do terenu **ZP/KOP** dopuszczono lokalizację miejsc parkingowych lub miejsc przeładunku i postoju na terenie **ZP/KOP**.

Jak już wspomniano jednym z celów przystąpienia do opracowania niniejszego planu było jego sporządzenie dla obszaru ze znacznym udziałem gruntów rolnych (w tym klasy III), które w wyniku realizacji ustaleń mpzp nie zmienią dotychczasowego sposobu użytkowania a tym samym nie będą wymagały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu w tym zakresie ustala zachowanie terenów rolniczych **1R-10R** i ich sposobu użytkowania. Ustalono na terenach rolniczych zachowanie cieków wodnych i rowów otwartych, zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym, akcentu architektonicznego na terenie **2R**. Ponadto ustalono zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczono lokalizację stawów i zbiorników wodnych na terenach rolniczych, z wyłączeniem stref kontrolowanych sieci gazowej oraz urządzeń wodnych.

Na terenach rolniczych dopuszczono lokalizację budowli rolniczych o wysokości do 2,5m z tym, że wprowadzono zakaz ich lokalizacji w strefach kontrolowanych sieci gazowej, w odległości mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu **G**; w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolach **KDG**, **KDL**, **KDD** lub dróg publicznych poza planem; w wyznaczonych na rysunku planu pasach zieleni krajobrazowo ochronnej; w zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

W projekcie planu w zasięgu stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i DN200 oraz w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV biegnących przez teren rolniczy, zachowano użytkowanie rolnicze.

Poza terenami rolniczymi na obszarze projektu zachowano tereny lasów **1ZL**, **2ZL**, dla których ustalono sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu. Na terenach lasów dopuszczono lokalizację dróg dojazdowych do gruntów leśnych, urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych, sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej na przedmiotowym obszarze wskazano teren lokalizacji obiektów i urządzeń sieci gazowej **G** na którym ustalono lokalizację budowli o wysokości nie większej niż 10m.

W projekcie planu ustalono stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

6 Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)

W prognozie założono wzrost podatku od gruntu. Ze względu na planowane funkcje założono również wzrost podatku od powierzchni użytkowej.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 art. 7 ust 2 pkt 3) stanowi:

2. Od podatku od nieruchomości zwalnia się również:

3) instytuty naukowe i pomocnicze jednostki naukowe Polskiej Akademii Nauk, w odniesieniu do nieruchomości lub ich części, które są niezbędne do realizacji zadań, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz. U. z 2020 r. poz. 1796); zwolnienie nie dotyczy przedmiotów opodatkowania zajętych na działalność gospodarczą.

Wzrost podatku od gruntu założono dla terenów 1U oraz 2U o łącznej powierzchni 3 200 m². Przyjęto powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 15%, ustalonej dla usług towarzyszących, tj. gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², usług zdrowia i opieki społecznej, z wyłączeniem szpitali, sportu i rekreacji.

Na tych terenach założono również wzrost podatku od powierzchni użytkowej nowej zabudowy przeznaczonej na usługi towarzyszące, o łącznej powierzchni użytkowej 7 208 m². Przyjęto do dalszych obliczeń 7 200 m².

Wzrost podatku od gruntu:

3 200 m² x 1,34 zł = 4 288 zł

Przyjęto do dalszych obliczeń 4 200 zł

Wzrost podatku od powierzchni użytkowej:

7 200 m² x 33,10 zł = 238 320 zł

Przyjęto do dalszych obliczeń 238 300 zł.

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Ze względu na planowane funkcje w prognozie nie założono sprzedaży gruntów należących do gminy.

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

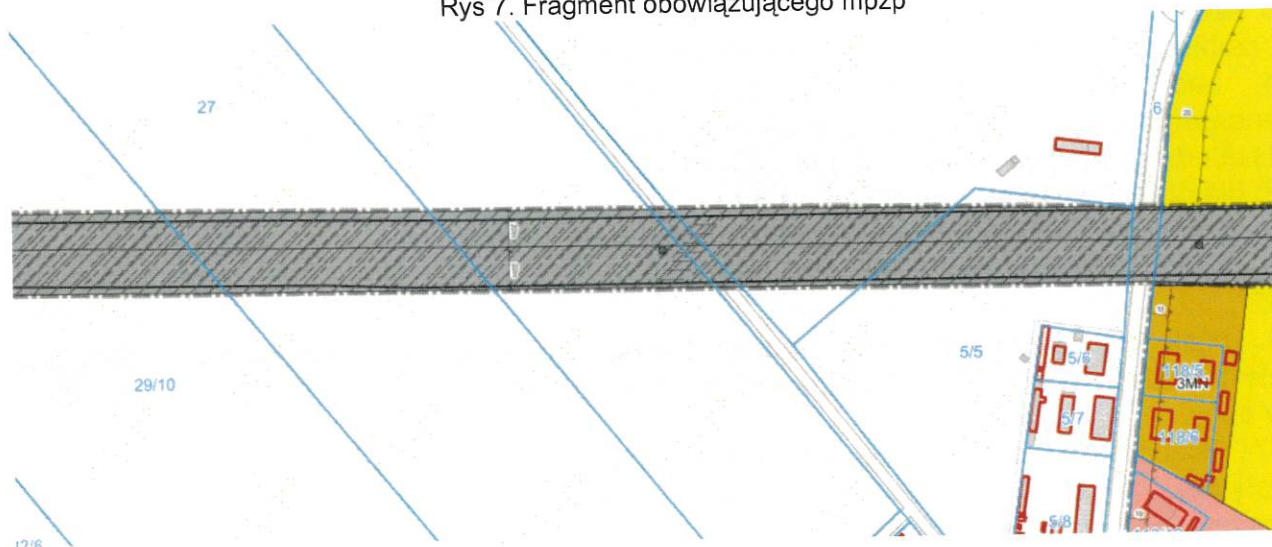
Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz miasta za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie (nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości). Natomiast stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny - z dnia zbycia nieruchomości.

Definicja stanu nieruchomości przedstawiona została szczegółowo w art. 4 pkt. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w następującej treści: Ilekroć w ustawie jest mowa o stanie nieruchomości - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Różnica wartości nieruchomości ustalana dla potrzeb naliczenia renty planistycznej dotyczy wyłącznie zmiany wartości spowodowanej faktem uchwalania lub zmiany planu miejscowego. Wzrost wartości spowodowanej innymi czynnikami nie może być brany pod uwagę.

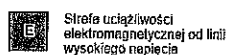
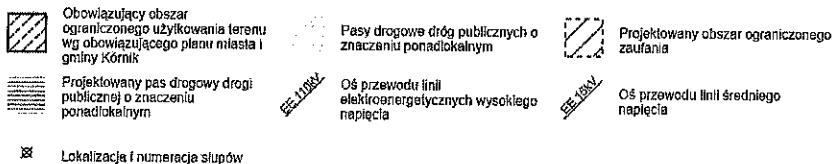
Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsiach Dziecmierowo, Runowo, Pierzchno i Kromolice, w części dotyczącej lokalizacji napowietrznej czterotorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 2 x 400 kV + 2 x 220 kV po trasie istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV Plewiska - Konin, Uchwała Nr L/627/2002 z dnia 10 października 2002r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 174 z 20 grudnia 2002 r., poz. 5347).

Rys 7. Fragment obowiązującego mpzp



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr L/627/2002 z dn. 10.10.2002 r.

OGÓLNE**PRZEZNACZENIA TERENU****POZOSTAŁE OZNACZENIA****§6. Na terenie objętym planem ustala się:**

1. szerokość strefy uciążliwości elektromagnetycznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2 x 220 kV + 2 x 400 kV wynoszącą 18,00 m licząc od osi podłużnej przebiegu linii w każdą stronę od tej osi,
2. szerokość strefy uciążliwości akustycznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2 x 220 kV + 2 x 400 kV wynoszącą 22,00 m licząc od osi podłużnej przebiegu linii w każdą stronę od tej osi,
3. szerokość obszaru ograniczonego użytkowania wynoszącą 22 m licząc od osi podłużnej przebiegu linii w każdą stronę od przedmiotowej linii,
4. zachowanie minimalnej wysokości zawieszenia dolnego skrajnego przewodu energetycznego nad ciągami komunikacyjnymi:
 - 1) dla drogi wojewódzkiej nr 32434 - 4,6 m,
 - 2) dla drogi powiatowej nr 32546 - 4,6 m,
 - 3) dla torów kolejowych relacji Poznań - Jarocin - 5,1 m,
5. zachowanie kąta przecięcia linii elektroenergetycznej nad torami kolejowymi wynoszą 52°,
6. ustala się nieprzekraczalną wartość hałasu emitowanego przez przedmiotową linię elektroenergetyczną poza obszarem ograniczonego użytkowania na 50 dB w dzień i 45 dB w nocy.

§7. Pozostawia się bez zmian przeznaczenie terenów objętych przepisami niniejszej uchwały, zgodnie z planem miasta i gminy Kórnik oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

§8. W obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w §6 ust. 3 ustala się zakaz lokalizowania obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

Na pozostałym terenie nie obowiązuje żaden plan szczegółowy. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 roku, Art. 37 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystania w sytuacjach gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 roku, który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

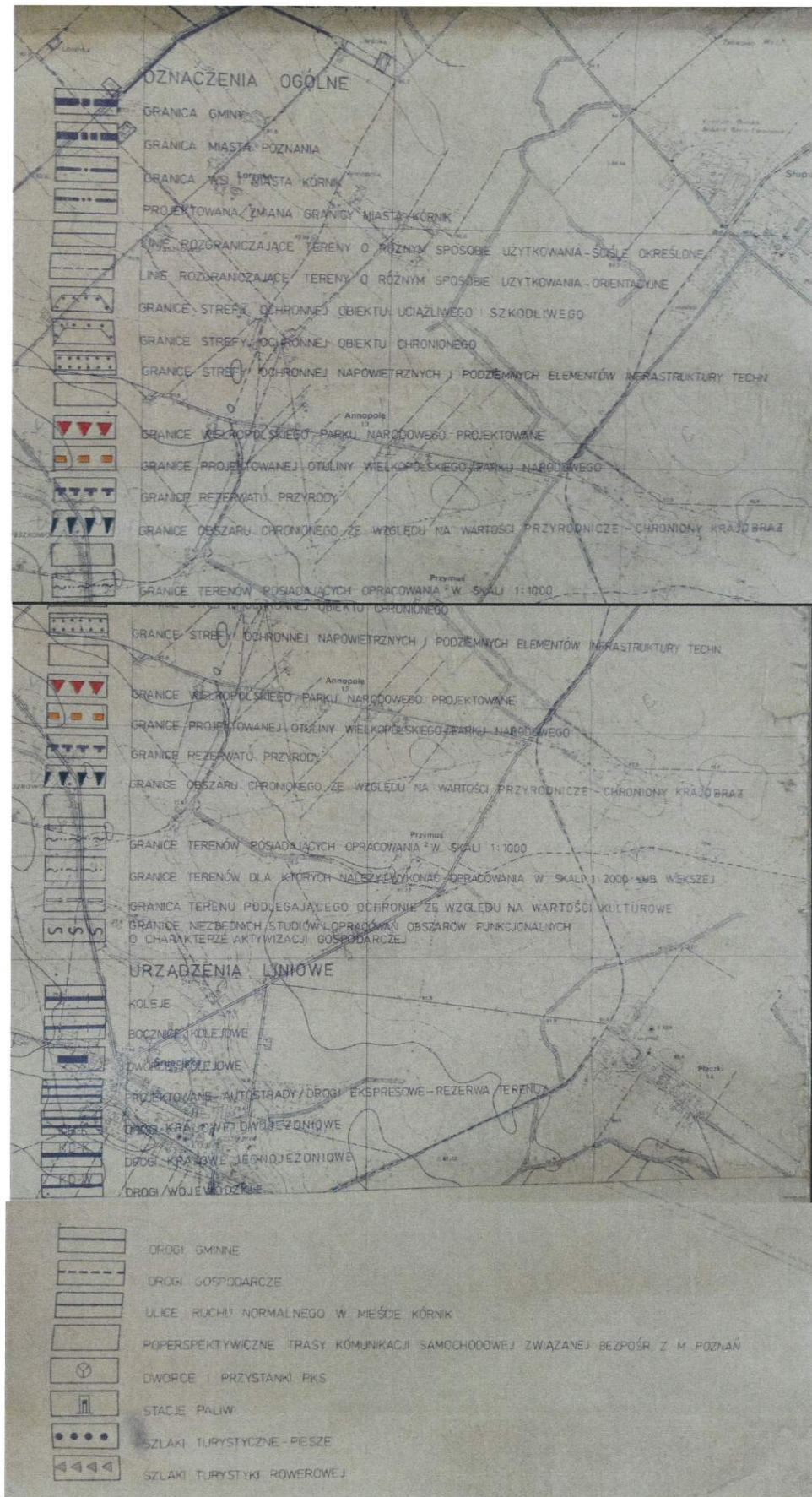
Do końca 2003 roku na terenie gminy obowiązywał Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kórnik (częściowa aktualizacja), zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 17.02.1993 r. Nr II/12/93 opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 5 poz. 43, który w związku z wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym², stracił moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 roku³.

Rys. 8 fragment miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik.



² Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2023 r. poz.977)

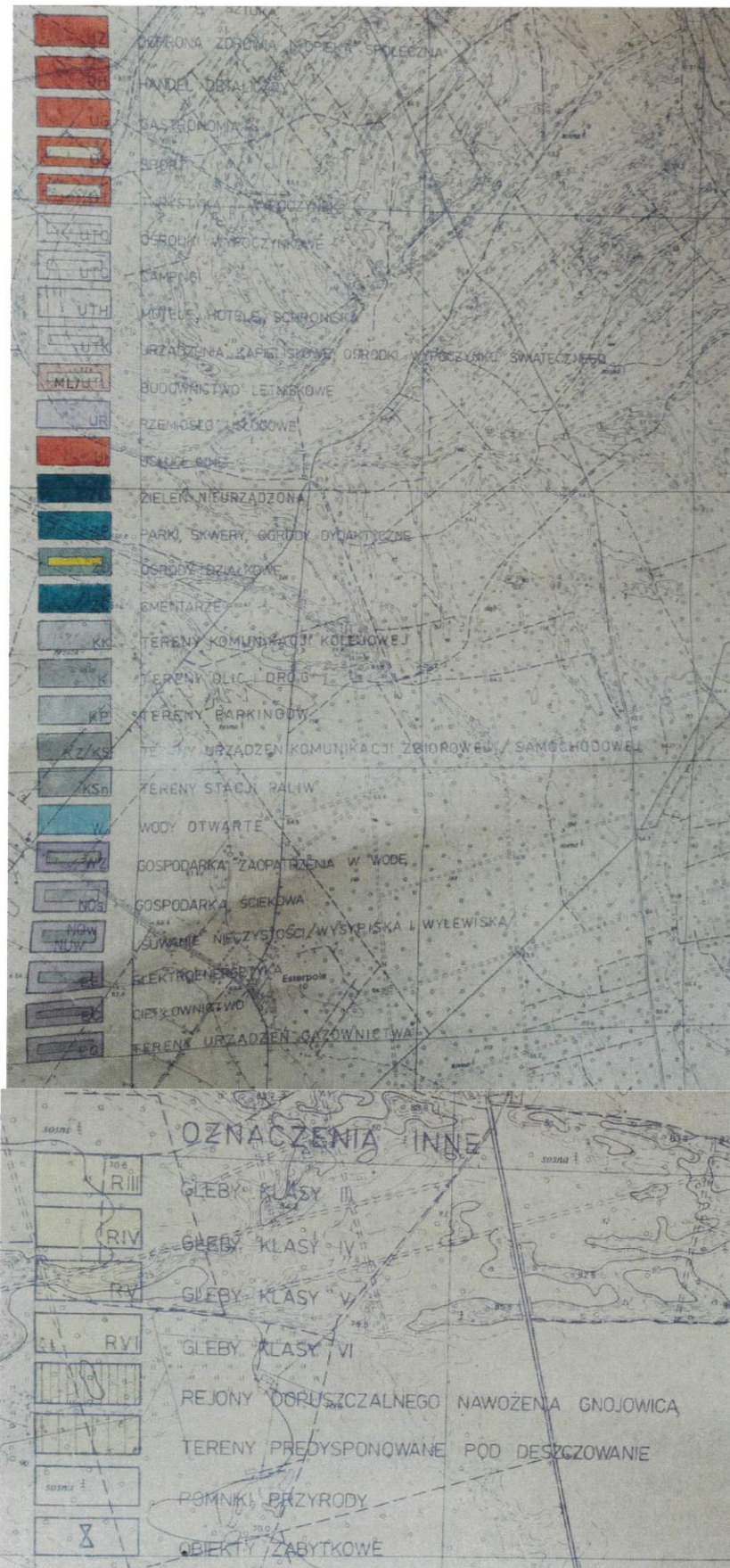
³ Art. 87 ust. 3 ustawy jw.



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIU OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DRUGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBREBÓW: DZIEĆMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA KORNİK – ETAP 1.



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBREBÓW: DZIECMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA KÓRNIK – ETAP 1.



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBREBÓW: DZIECIEMIERO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA KÓRNIK – ETAP 1.

Analiza ustaleń zawartych w planie ogólnym, planie obowiązującym oraz w projekcie planu wykazały zbieżność planowanych funkcji.

Wzrost wartości terenu może wystąpić dla terenów 1U oraz 2U. Tereny te w planie ogólnym oznaczone były symbolem RO tj uprawy sadowniczo ogrodnicze. Nie założono obrotu nieruchomościami w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, w związku z powyższym nie założono pobrania opłaty planistycznej.

Opłaty adiacenckie

Następstwem uchwalenia planu miejscowego mogą być działania związane z podziałem nieruchomości, ewentualnie scalenie i podział oraz budowa infrastruktury technicznej. Działania te powodują wzrost wartości nieruchomości, z którego gmina może skorzystać poprzez pobranie opłat adiacenckich. Opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budowa urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta ma w części lub w całości pokryć koszty, jakie ponosi gmina z związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych.

Opłaty adiacenckie to opłaty o charakterze publiczno – prawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków a mianowicie:

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

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, wzrośnie jej wartość, prezydent może ustalić w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały. Opłata adiacencka może być na wniosek właściciela nieruchomości rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty.

Ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej, jako świadczenia pieniężnego, następuje w drodze administracyjnej wydawanej w postępowaniu administracyjnym. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim orzekł w dniu 20.5.2009 r. (II SA/Go 27/09), iż nie jest możliwe pobranie od podatnika opłaty adiacenckiej, w przypadku gdy Rada Gminy nie określiła w uchwale jej procentowej wysokości.

Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

Opłata ta jest związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Podział nieruchomości polega na ewidencyjnym wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości kilku działek gruntu, bez zmiany podmiotu, któremu przysługuje do niej prawo rzeczowe. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału występuje, jeżeli przy potencjalnym zbywaniu tej nieruchomości w częściach geodezyjnie wydzielonych można uzyskać wyższą cenę niż cena możliwa do uzyskania w wyniku zbycia danej nieruchomości, jako jednej działki ewidencyjnej.

Dla ustalenia opłaty adiacenckiej podstawowe znaczenie ma ustalenie przez Burmistrza czy wzrosła wartość nieruchomości w wyniku jej geodezyjnego podziału. Ustalenie tej okoliczności następuje po zasięgnięciu opinii o wartości nieruchomości, sporządzanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie jest dopuszczalne ustalenie opłaty adiacenckiej w przypadku gdy geodezyjny podział sporządzony został z urzędu oraz w

przypadku dokonania geodezyjnego podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Ze swojej istoty opłata adiacencka skierowana do właścicieli nieruchomości oraz do tych użytkowników wieczystych którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych, ponieważ użytkownicy wieczysti, których wartość wzrosła zapłacą z tego tytułu wyższą zaktualizowaną opłatę roczną.

Art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Rada Gminy zatwierdziła uchwałę określającą stawki opłaty adiacenckiej - Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXX/343/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2013 poz. 3177 z dnia 23. 04 2013).

Ze względu na planowane funkcje nie założono pobrania opłat adiacenckich.

Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Opłata ta pokrywa w całości lub części koszty jakie ponosi gmina budując infrastrukturę techniczną. Opłata stanowi dochód gminy, na terenie której znajduje się dana nieruchomość, bez względu na to, który z podmiotów publicznych uczestniczy w realizacji inwestycji. O obowiązku uiszczenia opłaty rozstrzyga decyzja o opłacie a nie sam fakt stworzenia warunków do korzystania z infrastruktury technicznej. Obowiązek jej zapłaty ciąży na aktualnym właścicielu.

W prognozie nie założono pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic (zapewniając dla nich właściwe parametry dla lokalizacji urządzeń drogowych i infrastruktury technicznej). Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne 3KDL oraz 4KDL. Droga 3KDL stanowi uzupełnienie dla obsługi terenu zabudowy usługowej. Nie założono pobrania opłat.

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zamiany nieruchomości na inną.
- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W celu ustalenia zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy konieczne jest:

- określenie rodzaju oraz zakresu szkód mogących powstać na skutek ustaleń planu
- ustalenie wielkości obszaru objętego odszkodowaniem;
- oszacowanie wartości szkody.

Szkoda rzeczylwista nie została w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowana, dlatego też dla oceny jej zaistnienia konieczne jest ustalenie, w jaki sposób nowe przeznaczenie nieruchomości wpływa na dotychczasowe korzystanie z nieruchomości. Miernikiem wartości rzeczywistej szkody będzie zatem w dużej mierze ocena wartości nieruchomości po zmianie przeznaczenia w stosunku do wartości adekwatnej do przeznaczenia przed zmianą (...)

Należy założyć, że „rzeczywista szkoda” oznacza, iż odszkodowaniu podlegają tylko poniesione straty, a nie utracone korzyści.

Art. 36 [Roszczenia odszkodowawcze właściciela]

1. 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 nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

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.

4. 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.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2021 r. poz. 266) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania "Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich⁴ (Dz.U. z 2018 r. poz. 1936 oraz z 2019 r. poz. 1824). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 37 [Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości]

1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu:

- 1) przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
- 2) faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

2. (uchylony).

3. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4.

5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

8. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

⁴ Ustawa o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz.U. poz. 349),

9. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

11. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości - wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

11a. Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego.

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Art. 37 [Odszkodowanie, wykup]

1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, w wyniku uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego i powierzchni ograniczających zabudowę, o których mowa w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisy art. 36 ust. 2, 3, 5 i 6 oraz art. 37 ust. 1, 3, 5, 9-11 stosuje się odpowiednio.

Art. 87. [Termin obowiązywania dotychczasowych planów i studiów]

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

2. Plany zagospodarowania przestrzennego województw uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. zachowują moc.

3. Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Art. 87. [Termin obowiązywania dotychczasowych planów i studiów]

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

2. Plany zagospodarowania przestrzennego województw uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. zachowują moc.

3. Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

3a. 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 1995 r., 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 szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania 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 szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

3b. 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 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do obniżenia wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym.

Wykup gruntów

Założono wykup terenów pod drogi publiczne o powierzchni 11 227 m².

11 227 m² x 50 zł = 561 350 zł

Jednocześnie należy podkreślić, że w świetle zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości⁵. Odszkodowanie ustalone jest po sporządzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dla każdej nieruchomości.

Zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych. Należy wskazać na nieprzewidywalność orzeczeń sądowych w tym zakresie.

⁵ Art. 134 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r., poz. 344 z późn. zm.)

7 Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Projekt planu, w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów wskazanych na obszarze planu, wyznaczył tereny dróg publicznych klasy głównej **KDG**, klasy lokalnej **1KDL-4KDL** i klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD** oraz teren drogi wewnętrznej **KDW**.

Na terenach **KDL** i **KDD** dopuszczono lokalizację miejsc postojowych i zieleni urządzonej. Na terenach **KDG, KDL** i **KDD** dopuszczono lokalizację ścieżki rowerowej. Projekt planu utrzymuje ustalony dotychczas przebieg ulic (zapewniając dla nich właściwe parametry dla lokalizacji urządzeń drogowych i infrastruktury technicznej) i uzupełnia go o nową drogę lokalną dla obsługi terenu zabudowy usługowej oraz teren drogi wewnętrznej.

Na obszarze planu wskazano także teren zieleni urządzonej lub parkingu **ZP/KOP** na którym dopuszczono lokalizację zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury drogowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Na terenie **ZP/KOP** ustalono powierzchnią biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

Projekt planu w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ze względu na położenie obszaru objętego projektem w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny ustala nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru planu w zasięgu:

- powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, przy czym ograniczenia nie dotyczą obiektów budowlanych o wysokości poniżej 15 m n.p.t.,
- oznaczonych na rysunku planu powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Poznań-Krzesiny wyznaczających nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, które dotyczą wszystkich obiektów i urządzeń, w tym lokalizowanych na dachach, oraz infrastruktury technicznej.

Projekt planu wprowadza także ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej jak:

- zachowanie istniejących gazociągów i infrastruktury gazowej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, w tym w szczególności:
 - gazociągu DN 500 relacji Śrem – Poznań (rok budowy 1972 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - gazociągu DN 200 odgałęzienie Środa Wielkopolska (rok budowy 2004 r.) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
 - stacji zaworowo-upustowej ZZU Trzek na terenie **G**,
- zachowanie istniejącej elektroenergetycznej sieci przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy na wielotorową i wielonapięciową z zachowaniem obszaru oddziaływania inwestycji w granicach oznaczonego na rysunku planu pasa technologicznego oraz pozostałych ustaleń planu,
- zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kolejowych urządzeń odwadniających,

- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu budowy kanalizacji odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych.

Projekt planu określił szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na sieci infrastruktury technicznej i sąsiedztwo terenów kolejowych. W tym zakresie ustalono uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w zasięgu pasów technologicznych elektroenergetycznej sieci przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice o szerokości 44 m, tj. po 22 m na stronę od osi linii. W granicach pasów technologicznych sieci przesyłowej najwyższych napięć zakazano lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, rekreacyjną, turystyczną, hałd i nasypów, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m pod linią i w odległości po 16 m od osi linii w obu kierunkach, naziemnych instalacji fotowoltaicznych.

Dla linii elektroenergetycznej sieci przesyłowej najwyższych napięć 2x400kV + 2x220kV relacji Plewiska – Kromolice ustalono nakaz ograniczenia:

- ponadnormatywnego oddziaływania pola elektromagnetycznego do zasięgu pasa technologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi (rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku),
 - uciążliwości akustycznej przekraczającej poziom określony w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku do zasięgu pasa technologicznego;
- Natomiast w zagospodarowaniu terenów w zasięgu pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m na stronę od osi linii, ustalono uwzględnienie wymagań i ograniczeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Jak już wspomniano przez obszar objęty opracowanie projektu planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia dla którego wyznaczono strefy kontrolowane w których ustalono także uwzględnienie w ich zagospodarowaniu wymagań i ograniczeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu wskazano strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia: DN 500 o szerokości 76 m, tj. po 38 m na stronę od osi gazociągu oraz DN 200 o szerokości 6 m, tj. po 3 m na stronę od osi gazociągu. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono obowiązek zabezpieczenia lub przebudowy sieci w przypadku lokalizacji inwestycji drogowych w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia.

Obszar projektu planu od strony północno-wschodniej sąsiaduje z terenem linii kolejowej nr 272 Poznań Główny – Kluczbork. Biorąc to pod uwagę projekt planu ustala, przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach: **1R, 2R, 1KDD, 1KDL, KDG** nakaz uwzględnienia odległości od zewnętrznej krawędzi toru i terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Koszty realizacji dróg

W prognozie oszacowano koszt budowy wszystkich dróg, obecnie gruntowych lub dróg nowo projektowanych o długości 1 146 mb., o powierzchni jezdni 6 876 m², na łączną kwotę na poziomie 4 469 400 zł. Należy podkreślić, że drogi 1KDL oraz 2KDL istniały już

w planach archiwalnych oraz istnieją w przestrzeni jako drogi gruntowe. Realizacja tych dróg nie jest skutkiem projektu planu.

Do obliczeń przyjęto założenie że koszt budowy dróg KD-L kształtuje się na poziomie 650 zł/m²

W prognozie jako skutek uchwalenia planu przyjęto koszty budowy dróg na poziomie 1 809 600 zł. Dla poszczególnych dróg przedstawia się to następująco:

funkcja	Powierzchnia w m ²	Koszt w zł
3KDL	1 686	1 095 900
4KDL	1 098	713 700
	suma	1 809 600

W prognozie założono możliwość pozyskania środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg na dofinansowanie zadań powiatowych oraz gminnych (Art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rządowym funduszu dróg samorządowych). Jednostka samorządu terytorialnego może otrzymać ze środków Funduszu dofinansowanie zadania powiatowego albo zadania gminnego w wysokości do 80% kosztów realizacji tego zadania. Wysokość dofinansowania udzielonego na zadanie powiatowe albo zadanie gminne nie może przekroczyć kwoty 30 mln zł.

$$1\ 809\ 600 \times 0,2 = 361\ 920 \text{ zł}$$

Zestawienie kosztów w horyzoncie prognozy:

Wykup terenów561 350 zł
 Koszt budowy dróg wynikających z ustaleń projektu planu.....1 809 600 zł
 Łącznie..... 2 370 950 zł
 Przy założeniu uzyskania finansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg łączne koszty wyniosą: 923 270 zł

8 Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Założenia do oceny efektywności

- Przychód ze sprzedaży gruntów inwestorom – nie założono sprzedaży gruntów;
- Wykup terenów na cele publiczne – założono wykup terenu w 2 roku obowiązywania planu;
- Budowa dróg – założono koszty realizacji w 5 roku obowiązywania planu;
- Opłaty adiacenckie z tytułu podziału – nie założono pobrania opłat;
- Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej – nie założono pobrania opłat;
- Renta planistyczna – nie założono pobrania opłaty;
- Wzrost podatku od nieruchomości (grunty) – założono wzrost podatku od gruntu – od 4 roku obowiązywania planu;

- Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej – założono wzrost podatku od powierzchni użytkowej od 5 roku obowiązywania planu;
- Przyjęto stopę dyskontową za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na podstawie rynku kapitałowego (w oparciu o koszt kapitału i poziom ryzyka dla lokalnego rynku nieruchomości) na poziomie 8%

Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie.

Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

wartość		prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
[zł]		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		koszty									
wykupy terenów pod drogi publiczne	561 350 zł		561 350								
inwestycje budowa dróg	361 920 zł					361 920					
RAZEM	0 zł	0 zł	561 350 zł	0 zł	0 zł	361 920 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
		efekty									
przychód ze sprzedaży gruntów inwestorom	-										
podatki od nieruchomości (grunty)	4 200 zł				4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200
wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków	238 300 zł					238 300	238 300	238 300	238 300	238 300	238 300
renta planistyczna	-										
opłaty adiacenckie z tytułu podziałów	-										
opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	-										
RAZEM	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	4 200 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł
OGÓŁEM	0 zł	0 zł	-561 350 zł	0 zł	4 200 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł	242 500 zł
stopa dyskontowa		0,08									
NPV		99 507 zł									

w zaakragleniu

99 500 zł

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIE OD LINII KOLEJOWEJ I NA ZACHÓD OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 434 – ULICY DWORCOWEJ, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW: DZIEĆMIEROWO, BORÓWIEC, DACHOWA I SZCZODRZYKOWO, GMINA KÓRNIK – ETAP 1.

Wnioski i zalecenia

Celem prognozy finansowych skutków uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi Wojewódzkiej Nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa I Szczodrzykowo, Gmina Kórnik – Etap 1.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od linii kolejowej i na zachód od drogi wojewódzkiej nr 434 – ulicy Dworcowej, obejmującego części obrębów: Dziećmierowo, Borówiec, Dachowa i Szczodrzykowo, gmina Kórnik, na podstawie uchwały Nr XXXV/487/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 sierpnia 2021 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o powierzchni 407,3 ha. W uchwale o przystąpieniu dopuszczono opracowanie planu w częściach. Z uwagi na dużą powierzchnię planu i różnorodną problematykę, w tym znaczny udział gruntów rolnych klasy III w granicach planu, które wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zdecydował o podziale planu na dwa etapy, z czego w pierwszej kolejności ma zostać opracowany plan dla gruntów rolnych nie wymagających zmiany przeznaczenia. Obszar wyodrębniony jako etap 1 ma powierzchnię ponad 296 ha.

Wykonane obliczenia (Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazała w okresie 10-cio letnim dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 99 500 zł. Jest to hipotetyczna symulacja, która może, ale nie musi wystąpić, zakładająca zainwestowanie terenów w 5 roku obowiązywania planu oraz dofinansowanie budowy dróg z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg.

Projekt planu, ustala stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz miasta za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji.

W prognozie nie założono pobrania renty planistycznej a także nie założono pobrania opłat adiacenckich z tytułu podziału terenu oraz budowy infrastruktury technicznej.

Wyliczenie nakładów w wartościach pieniężnych i efektów związanych z realizacją przyjętych w planie miejscowym ustaleń, wymaga zebrania i przetworzenia danych z rynku nieruchomości. Tego typu dane pozwalają na przeprowadzenie analizy ekonomicznej skutków realizacji planu miejscowego, traktowanego jako zapis regulacji dla szczególnego rozłożonego w czasie procesu inwestowania. Wszystkie powyższe czynniki przyczyniają się do zmiany budżetu gminy. W prognozie założono wzrost podatku od nieruchomości.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, zwłaszcza w zakresie struktury funkcjonalnej, należy ocenić pozytywnie. Projekt planu umożliwi rozwój obszaru poprzez wprowadzanie funkcji niekolidujących z charakterem sąsiednich terenów.

Prognoza wykazuje koszty i dochody jakie przyniesie realizacja planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z narzędzi sterowania rozwojem przestrzennym. Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w prognozie

skutków finansowych jego uchwalenia. Prognoza pokazuje narastające z biegiem czasu koszty i dochody generowane przez nowe inwestycje oraz zagospodarowanie terenu⁶.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Podane w opracowaniu wartości, w odniesieniu do powierzchni i długości są szacunkowe, a uzyskane na etapie opracowania prognozy wyniki orientacyjne. 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 miasta w przypadku uchwalenia planu.

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.

⁶ Marcin Świątlik Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Urbanista Warszawa 2004

