

Prognoza skutków finansowych
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej
i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 2

Autorzy opracowania:
mgr Ewa Mendel



Poznań, maj 2025 r.

Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Cel i zakres prognozy	3
3. Wykorzystane akty prawne	3
4. Zakres wykonanych prac i sposób analizy	4
4.1. Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
5. Charakterystyka obszaru objętego planem.....	4
5.1. Lokalizacja terenu	4
5.2. Ogólne założenia projektu planu miejscowego.....	5
5.3. Aktualny stan planistyczny	5
6. Ocena skutków finansowych uchwalenia planu.....	5
6.1. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy	6
6.1.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	6
6.1.2. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej	7
6.1.3. Prognozowane wpływy z opłaty adiacenckiej	7
6.1.4. Prognozowane wpływy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.....	7
6.1.5. Prognozowane koszty związane z wykupem gruntów oraz wypłatą odszkodowań za spadek wartości działek, które objęte są zmianą przeznaczenie funkcji terenu	8
6.2. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	8
7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	9

1. Wstęp

Prognoza skutków finansowych powstała w związku z podjęciem uchwały Nr XXVIII/385/2021 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik.

Niniejsza prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi dokument opracowywany na potrzeby procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wymóg ten określony został w art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2. Cel i zakres prognozy

Celem prognozy skutków finansowych jest ocena skutków ekonomicznych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Czmoniec w rejonie ulic Modrakowej i Konwaliowej, gmina Kórnik – ETAP 2. Prognoza ma za zadanie określić, jakie dochody wpłyną do budżetu gminy z tego tytułu, a także jakie koszty zostaną poniesione w związku z realizacją zadań własnych gminy.

Zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r., nr 164 poz. 1587) prognoza skutków finansowych powinna zawierać:

- ocenę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- ocenę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3. Wykorzystane akty prawne

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1145);
- 3) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1465 ze zm.);
- 4) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 1648 ze zm.);
- 5) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 757);
- 6) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 266 ze zm.);
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2024r. poz. 54 ze zm.);
- 8) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
- 9) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- 10) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1087 ze zm.);
- 11) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.);

- 12) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1530 ze zm.);
- 13) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 70 ze zm.);
- 14) Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 295 ze zm.);
- 15) Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1344);
- 16) Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 176);
- 17) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- 18) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 143, poz. 1614);
- 19) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., poz. 1587).

4. Zakres wykonanych prac i sposób analizy

Na potrzeby sporządzenia prognozy przeprowadzono wizję terenu objętego niniejszym opracowaniem, zgromadzono informację na temat infrastruktury technicznej oraz zapoznano się z aktami prawnymi powiązаныmi z niniejszym opracowaniem. Ponadto wykonano analizę rynku nieruchomości w celu określenia przybliżonej wartości spodziewanego dochodu z tytułu podatków oraz orientacyjnych kosztów związanych ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenu.

4.1. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- 1) Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu;
- 2) Dane uzyskane z Urzędu dotyczące:
 - stanu prawnego gruntów – własności gruntów;
 - dotyczące stawek podatku od nieruchomości;
 - cen nieruchomości;
 - wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku Nr LV/450/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zm.

5. Charakterystyka obszaru objętego planem

5.1. Lokalizacja terenu

Obszar opracowania znajduje się w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Kórnik, obręb geodezyjnym Czmoniec w sąsiedztwie miejscowości Czmoń i Radzewo. Projekt planu swoim zasięgiem obejmuje działkę ewidencyjną nr 393/5, położoną w rejonie ulicy Modrakowej, Konwaliowej i Hiacyntowej, niedaleko drogi wojewódzkiej nr 434, na wschód od centrum miejscowości Czmoniec.

5.2. Ogólne założenia projektu planu miejscowego

Na obszarze projektu planu zostały wyznaczone: tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM o powierzchni ok. 0,75 ha.

Na terenie planu występują takie klasoużytki jak: grunty orne klasy V (RV) oraz pastwiska trwałe klasy IV (PsIV). W tabeli poniżej zestawiono powierzchnie klasoużytków występujących na obszarze projektu planu.

Tab. 1. Zestawienie powierzchni według klasoużytków na obszarze projektu planu

Klasoużytek		Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w ha
grunty orne klasy V	RV	5268	0,5268
pastwiska trwałe klasy IV	PsIV	2205	0,2205
	Razem	7473	0,7473

5.3. Aktualny stan planistyczny

Na terenie niniejszego opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obszar planu został określony jako tereny zabudowy zagrodowej (RM).

Dla danego terenu w 2009 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowo-gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego.

6. Ocena skutków finansowych uchwalenia planu

W przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania obejmującego ustalony obszar terenu gminy na obciążenia finansowe gmin składają się:

- wypłata odszkodowań dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z tytułu zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej niżej upzp:
 - powstania szkody rzeczywistej (art. 36 ust. 1 upzp),
 - wykupu nieruchomości (art. 36 ust. 2 upzp),
 - obniżenia wartości nieruchomości (art. 36 ust 3 upzp);
- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości dla realizacji inwestycji będących celem publicznym;
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej;
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego:
 - wykonanie wycen dla ustalenia wysokości odszkodowań i kosztów nabycia nieruchomości dla realizacji celów publicznych oraz w celu ustalenia dochodów gminy.

Z kolei na dochody składają się:

- wpływy z tytułu opłata planistyczna;

- wpływy z tytułu opłaty adiacenckie umocowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej niżej ugn:
 - opłata adiacencka podziałowa (art. 98a i 98b ugn),
 - opłata adiacencka scaleniowo-podziałowa (art. 107 ugn),
 - opłata z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej i stworzenia warunków do przyłączenia nieruchomości (art. 143-148 ugn).

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

6.1.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Podstawą prawną naliczenia podatku od nieruchomości jest ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (zwanej niżej u.p.o.l.). Zgodnie z art. 2 ust 1. tej ustawy „*Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:*

- *grunty,*
- *budynki lub ich części,*
- *budowle lub ich części związane z prowadzenie działalności gospodarczej”*

oraz z art. 2 ust. 2 „*Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej”*.

Grunty wymienione w art. 2 ust. 2 ww. ustawy podlegają odpowiednio pod przepisy ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym i ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym. Zgodnie z którymi grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym. Z kolei opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają określone w ustawie lasy, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna, przy czym wg art. 1 ust. 2 ustawy o podatku leśnym, lasem są grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i ust. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych „*obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku, jeżeli jednak podatek dotyczy budowli albo budynku lub ich części to: „obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem”*.

Projekt planu wyznacza tereny zabudowy zagrodowej (RM). Tereny rolnicze będące gruntami sklasyfikowanymi w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, jak wspomniano wyżej, podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym. Zatem dla przedmiotowego terenu nie prognozuje się wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Podatek rolny nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia projektu planu.

6.1.2. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. opłatę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest ona naliczana w przypadku, kiedy wartość nieruchomości wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa daną nieruchomość w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Jej wysokość nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z projektem planu stawka procentowa do naliczenia opłaty planistycznej wynosi 10%. Projekt planu ustala przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej zgodnie z wydaną decyzją z 2009 r. W związku z tym ustalenia projektu planu nie będą skutkować wzrostem wartości nieruchomości, zatem odstępuje się od obliczenia prognozowanej opłaty planistycznej.

6.1.3. Prognozowane wpływy z opłaty adiacenckiej

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, bądź budowy infrastruktury technicznej z wykorzystaniem środków publicznych wzrośnie wartość nieruchomości, to zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Gmina czy miasto może wszcząć postępowanie administracyjne w celu określenia opłaty adiacenckiej do 3 lat od momentu, kiedy:

- stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- stworzono warunki do korzystania z wybudowanej drogi,
- decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Według ww. ustawy stawka procentowa opłaty adiacenckiej nie może przekroczyć:

- 30% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem,
- 50% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej scaleniem i podziałem,
- 50% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury techniczne.

W wyniku ustaleń projektu planu może nastąpić budowa urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z uchwałą Nr V/53/2024 Rady Miasta I Gminy Kórnik z dnia 28 sierpnia 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich, stawka opłaty adiacenckiej wynosi 1 % różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością nieruchomości po ich wybudowaniu.

Zatem prognozując różnicę 100 zł to opłata adiacencka może wynieść maksymalnie 7473 zł

6.1.4. Prognozowane wpływy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Na obszarze objętym projektem planu brak jest terenów będących własnością gminy, w związku z tym nie prognozuje się wpływów z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

6.1.5. Prognozowane koszty związane z wykupem gruntów oraz wypłatą odszkodowań za spadek wartości działek, które objęte są zmianą przeznaczenie funkcji terenu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy:

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

Projekt planu nie zakłada wprowadzenie nowych dróg publicznych, w związku z czym nie przewiduje się kosztów związanych z wykupem nieruchomości.

Prognoza wydatków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Nie prognozuje się wydatków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu.

6.2. 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 przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z ustaleniem przeznaczenia na cele zabudowy zagrodowej, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak i warunków zabudowy z 2009 r. gmina jest zobowiązana w ramach zadań własnych zapewnić dostawę wody i odprowadzenie ścieków. W związku z tym prognozuje się wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przy założeniu kosztów budowy za 1 m :

sieć wodociągowa	400
sieć kanalizacji sanitarnej	800
sieć kanalizacji deszczowej	900

Przeznaczenie terenu	Długość [m]	Cena [zł/m]	Koszt [zł]
Budowa sieci wodociągowej			
	270	108 000	108 000
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej			
	270	216 000	216 000
Budowa sieci kanalizacji deszczowej			
	270	243 000	243 000
Razem			567 000

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

W wyniku przeprowadzonych obliczeń na potrzeby niniejszej prognozy uzyskano następujące wyniki dotyczące skutków finansowych, przedstawione w poniższych tabelach.

Tab. 2. Zestawienie prognozowanych dochodów a zobowiązań w związku z uchwaleniem planu

Źródło		Dochód	Wydatki
Podatek od nieruchomości	Podatek od gruntów	0 zł	
	Podatek od budynków	0 zł	
Opłata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości		0 zł	
Opłata adiacencka		7 473 zł	
Sprzedaż gruntów		0 zł	
Wykup gruntów			0 zł
Odszkodowania za spadek wartości działki			0 zł
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej			567 000 zł
Razem		7 473 zł	567 000 zł
Różnica między dochodami a wydatkami		-559 527 zł	

*bez uwzględnienia rozłożenia w czasie

Dla uchwalenia projektu miejscowego planu przewiduje się ujemny wynik finansowy. Projekt planu przeznaczają grunty jako tereny zabudowy zagrodowej. Na obszarze analizowanym nie wystąpi spadek wartości nieruchomości ani konieczność wykupienia gruntów, ale może wystąpić konieczność budowy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. W związku z tym, prognozuje się, że projekt planu może wygenerować wydatki. Jednocześnie plan miejscowy przewiduje rozwiązania tymczasowe dla zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków. Gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi powinna być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi, zatem możliwe jest zatrzymanie wody na obszarze planu, bez potrzeby budowy kanalizacji deszczowej. W niniejszej prognozie, dla pokazania maksymalnych kosztów związanych z uchwaleniem planu, przedstawiono koszt budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

Wskazane wydatki stanowią szacunkową wartość. Rzeczywista wartość będzie zależna od dynamiki powstawania nowych trendów inwestycyjnych.