

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

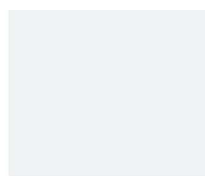
dotycząca projektu: ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej,
Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach
ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II***

Opracowanie:

mgr inż. Weronika Wiśniewska

mgr Magdalena Kalinowska

pracownia
urbanistyczna
plan 21
ul. Pniewska 8 60-446
Poznań
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
www.plan21.pl



Spis treści

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania.....	3
1.2. Cel i zakres opracowania	3
2. Charakterystyka terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	4
3. Bilans terenów i struktura własności	5
4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy.....	6
4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej	6
4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). ..	7
4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	8
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	11
Spis rycin:.....	12
Spis tabel:	12

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania

Przy tworzeniu prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące akty prawne, przepisy wykonawcze i przepisy prawa miejscowego:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tj. Dz. U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap II.

W prognozie wykazane zostaną dochody i obciążenia finansowe dla gminy, które mogą pojawić się w wyniku realizacji ustaleń planu.

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

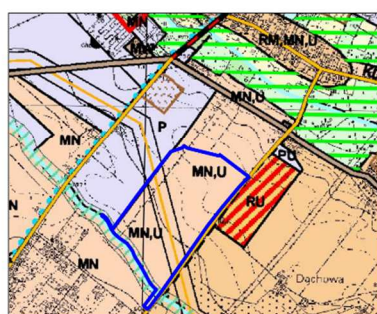
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. Charakterystyka terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w obrębie geodezyjnym Robakowo.

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wyrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK



SKALA 1:20 000

OZNACZENIA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	PASMA ZIELENI OCHRONNEJ WZDŁUŻ ROWÓW I CIEKÓW
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	DROGI ZBIORCZE
	DROGI LOKALNE

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik analizowany obszar przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (ryc. 1). Sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowa.

3. Bilans terenów i struktura własności

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalają następujące przeznaczenia terenu dla poszczególnych obszarów planu tj.:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZPW, 2ZPW;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE;
- 7) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR.

Tab. 1. Bilans powierzchni terenów wyznaczonych w projekcie planu [m²]

Symbol terenu	Powierzchnia całkowita [m ²]
1MNW	20763,78
2MNW	19512,41
3MNW	5169,27
4MNW	8465,07
5MNW	13541,19
6MNW	9716,54
7MNW	3929,84
8MNW	6719,75
9MNW	5751,07
1U	16,14
2U	6660,29
1ZP	10957,04
2ZP	30095,00
3ZP	2732,12
1ZPW	290,62
2ZPW	11846,39
1WS	2292,98
1IE	49,50
1IK	319,51
1KDL	13830,27
1KR	2251,79
2KR	2524,06
3KR	1082,34

4KR	1011,92
5KR	2649,12
6KR	4644,34
RAZEM	186822,4

źródło: opracowanie własne

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR. Teren drogi lokalnej (1KDL) stanowi własność Gminy Kórnik, natomiast tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR) stanowią własność prywatną. W związku z tym budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia drogi lokalnej (1KDL) w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

Na potrzeby niniejszej prognozy przedstawiono zestawienie w metrach bieżących zapotrzebowania w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

Tab. 2. Bilans terenów wraz z ich powierzchnią oraz zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodnika oraz w metrach bieżących [mb] na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

L.p.	Symbol terenu	Powierzchnia		Zapotrzebowanie na:				
		całkowita [m ²]	pod wykup [m ²]	nawierzchnię chodnika [m ²]	nawierzchnię drogi [m ²]	Ks* [mb]	Kd* [mb]	W* [mb]
1.	1KDL	13 830,27	0,0	2 172,78	0,0	724,0	724,0	167,0
	Razem	13 830,27	0,0	2 172,78	0,0	724,0	724,0	167,0

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

Ks* - kanalizacja sanitarna;

Kd* - kanalizacja deszczowa;

W* – wodociąg.

4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy

4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR. Teren drogi lokalnej (1KDL) stanowi własność Gminy Kórnik, natomiast tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR) stanowią własność prywatną. W związku z tym budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia drogi lokalnej (1KDL) w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

Na potrzeby niniejszej prognozy finansowej przedstawione są możliwe obciążenia w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które przedstawione zostały w tabeli 3. Szacunkowe koszty wykonania infrastruktury określono na podstawie ostatnich ofert składanych przez Wykonawców w postępowaniach przetargowych. Przyjęte stawki za uzbrojenie wskazanych terenów w infrastrukturę techniczną są cenami jednostkowymi brutto i kształtują się następująco:

- cena metra bieżącego kanalizacji sanitarnej: 1 000,00 zł,
- cena metra bieżącego kanalizacji deszczowej: 1 500,00 zł,
- cena metra bieżącego wodociągu: 400,00 zł,
- cena m² chodnika z kostki betonowej: 410,00 zł.

Tab. 3. Obciążenia finansowe w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

L.p.	Symbol terenu	Wykup terenu [zł]	Wydatki na wyposażenie terenu w:				
			nawierzchnię drogi [zł]	nawierzchnię chodnika [zł]	Ks* [zł]	Kd* [zł]	W* [zł]
1.	1KDL	0,0	0,0	890 839,80	724 000,0	1 086 000,0	66 800,0
Razem		0,0	0,0	890 839,80	724 000,0	1 086 000,0	66 800,0

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

Ks* - kanalizacja sanitarna;

Kd* - kanalizacja deszczowa;

W – wodociąg.

4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływ z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu albo jego zmiany oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji. W ustaleniach przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

Każdorazowo, w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, osoba do tego uprawniona, zgodnie z przepisami odrębnymi, naliczać będzie wysokość opłaty planistycznej na rzecz gminy. Wysokość opłaty planistycznej zależeć będzie przede wszystkim od ceny gruntu w momencie sprzedaży nieruchomości.

4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zmianą przeznaczenia terenów i ich zainwestowaniem. W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu, następnie podatku od powierzchni użytkowej budynków. Podstawę do określenia podatku stanowi uchwała Nr VI/65/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Wzrost podatku odnotowano w związku z przeznaczeniem w planie obszarów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW) oraz tereny usług (1U, 2U).

Podatek od gruntu

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,73 zł od 1 m² powierzchni.

$$93\,568,92\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = \mathbf{68305,31\text{ zł}}$$

$$[\text{powierzchnia gruntów w m}^2] \times [\text{stawka podatku od gruntu w m}^2] = [\text{podatek od gruntu}]$$

$$291,29\text{ m}^2 \times 1,34\text{ zł/m}^2 = \mathbf{390,33\text{ zł}}$$

$$[\text{powierzchnia gruntów w m}^2] \times [\text{stawka podatku od gruntu w m}^2] = [\text{podatek od gruntu}]$$

Tereny usług (1U, 2U):

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni.

$$6676,43\text{ m}^2 \times 1,38\text{ zł/m}^2 = \mathbf{9213,473\text{ zł}}$$

$$[\text{powierzchnia gruntów w m}^2] \times [\text{stawka podatku od gruntu w m}^2] = [\text{podatek od gruntu}]$$

Podatek od budynków lub ich części

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części mieszkalnych – 1,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

$$16374,56 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{17029,54 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m2] = [podatek od budynków]

Teren usług (2U):

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

$$1864,88 \text{ m}^2 \times 34,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{63405,96 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m2] = [podatek od budynków]

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych podatkowi podlegają m.in. następujące czynności cywilnoprawne:

- a) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
- b) umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku,
- c) (uchylona)
- d) umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
- e) umowy dożywocia,
- f) umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
- g) (uchylona)
- h) ustanowienie hipoteki,
- i) ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności,
- j) umowy depozytu nieprawidłowego,
- k) umowy spółki.

Opłata adiacencka

Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145): „jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. 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”.

Podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata adiacencka stanowią dochody miasta. Na obecnym etapie nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości ww. podatku i opłaty adiacenckiej (opłata adiacencka zostanie obliczona przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym).

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

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR. Teren drogi lokalnej (1KDL) stanowi własność Gminy Kórnik, natomiast tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR) stanowią własność prywatną. W związku z tym budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia drogi lokalnej (1KDL) w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

Zaleca się, aby tereny dróg wyznaczone w planie wyposażone były w pełną infrastrukturę drogową oraz pełną infrastrukturę techniczną (w kanalizację deszczową, sanitarną oraz wodociąg).

Wpływy do budżetu gminy będą stanowiły podatki od gruntu oraz nieruchomości.

W ustaleniach przedmiotowego projektu planu określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Spis rycin:

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik

Spis tabel:

Tab. 1. Bilans powierzchni terenów wyznaczonych w projekcie planu [m²]

Tab. 2. Bilans terenów wraz z ich powierzchnią oraz zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodnika oraz w metrach bieżących [mb] na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

Tab. 3. Obciążenia finansowe w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej